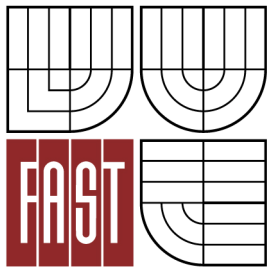




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## ŘÍZENÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

MANAGEMENT OF DEVELOPMENT PROJECTS

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

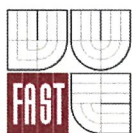
AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. MARTIN LNĚNIČKA

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. MILOŠ WALDHANS

BRNO 2012



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ


<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. Lněnička Martin
<b>Název</b>	Řízení developerských projektů
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	Ing. Miloš Waldhans
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	31. 3. 2011
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	13. 1. 2012

V Brně dne 31. 3. 2011

  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

### **Podklady a literatura**

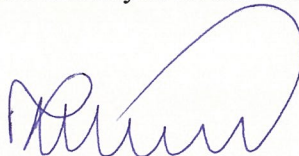
- Svozilová A.: Projektový management, Grada Publishing, 2006
- Rosenau M.D.: Řízení projektů, Computer Press Praha, 2003
- Matějka V., Mokřý J., Randula P., Lacko B., Ficek P.: Management projektů spojených s výstavbou, ČKAIT, 2001
- Dolanský V., Měkota V., Němec V.: Projektový management, Grada Publishing, 1996
- Pitaš J., Staníček Z., Hajkr J., Motal M., Máchal P.: Národní standard kompetencí projektového řízení, VUT v Brně, 2008

### **Zásady pro vypracování**

1. Popis projektu
2. Řízení developerských projektů
3. Dokumenty skutečně realizovaných projektů
4. Závěr
5. Přílohy
6. Použitá literatura

### **Předepsané přílohy**

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací



.....  
Ing. Miloš Waldhans  
Vedoucí diplomové práce

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá developerským projektem 21 rodinných domů na okraji obce Podolí u Brna, realizovaným stavební společností Kaláb, spol. s r.o. Popisuje organizační strukturu zmíněné společnosti a zkoumá její postupy při stanovování rizik, proces investičního rozhodování v předinvestiční fázi projektu, financování projektu, plánování a řízení času pomocí časových harmonogramů. Sleduje také jednotlivé kroky při realizaci projektu a záznamy o kontrole prací na staveništi.

Zároveň práce přináší analýzu současného developerského trhu v Brně, zejména vývoje logistiky a kancelářské a rezidenční výstavby. Sleduje rovněž vývoj cen na trhu s těmito nemovitostmi a průběh výstavby nových bytů v ČR za posledních deset let.

## **Klíčová slova**

Developerský projekt, developerský trh, rodinné domy, plánování, řízení času, časový harmonogram, investiční rozhodování, příprava projektu, realizace projektu, financování investičních projektů.

## **Abstract**

The thesis analyses a development project of 21 houses in the village of Podolí u Brna, which was carried out by Kaláb – stavební firma, spol. s r.o. It provides a description of the company structure and focuses on some of their processes, such as risk analysis, investment decisions in the pre-investment project phase, project funding, planning, and time management based on time schedules. The text also takes a close look at all the steps that were taken during the implementation of the Podolí project, and zooms in on regular on-site records monitoring how much work has been actually done.

Furthermore, the thesis brings an analysis of the current developer market in Brno, focusing in particular on latest developments in logistics, and office & residential construction. And last but not least, the thesis also observes how prices in the real estate market have developed over the last decade and how new residential units in the Czech Republic have been lately built.

## **Keywords**

Development project, developer market, houses, planning, time management, time schedule, investment decisions, project preparation, project implementation, funding of investment projects.



## **Bibliografická citace VŠKP**

LNĚNIČKA, Martin. *Řízení developerských projektů*. Brno, 2012. 82 s., 31 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Miloš Waldhans.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci Řízení developerských projektů zpracoval samostatně, a že jsem uvedl všechny použité, informační zdroje.

V Brně 1. února 2012

Martin Lněnička

.....

podpis autora

## **Poděkování**

Děkuji vedoucímu diplomové práce panu Ing. Miloši Waldhansovi za čas věnovaný konzultacím, jeho ochotu a kladný přístup, které přispěly k vypracování této diplomové práce.

Dále děkuji panu Mgr. Ing. Tomášovi Kalábovi za odborné konzultace a poskytnutí materiálů a Ing. Ivetě Pilátové za vedení při odborné praxi, pomoc a poskytnutí materiálů při psaní diplomové práce.

# OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>PROČ A JAK PLÁNOVAT PROJEKTY .....</b>	<b>11</b>
2.1	Pojem projekt.....	11
2.2	Plánování.....	11
2.3	Trojimperativ .....	13
2.4	Fáze životního cyklu projektu .....	13
<b>3</b>	<b>RIZIKA A JEJICH KLASIFIKACE .....</b>	<b>16</b>
3.1	Faktory ovlivňující výsledky projektu .....	16
3.2	Měření rizika .....	17
<b>4</b>	<b>INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....</b>	<b>19</b>
4.1	Firemní cíle a strategie .....	19
4.2	Hlavní klasifikační hledisko .....	20
<b>5</b>	<b>FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ.....</b>	<b>21</b>
5.1	Zdroje financování projektů .....	21
5.1.1	Členění finančních zdrojů.....	21
5.1.2	Financování vlastními zdroji .....	22
5.1.3	Financování cizími zdroji .....	22
5.1.4	Firemní financování .....	24
5.1.5	Projektové financování.....	25
5.2	Shrnutí.....	26
<b>6</b>	<b>CHARAKTERISTIKA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU .....</b>	<b>27</b>
6.1	Obecná charakteristika .....	27
6.2	Developeři .....	27
6.3	Prospěšnost developerských společností při realizaci výstavby .....	28
6.3.1	Proč využít služeb developera .....	28

<b>7</b>	<b>VÝVOJ DEVELOPERSKÉHO TRHU .....</b>	<b>30</b>
7.1	Developerský trh v Brně .....	30
7.1.1	Logistika .....	31
7.1.2	Kancelářský trh .....	31
7.1.3	Rezidenční výstavba.....	33
7.2	Výstavba nových bytů v ČR v období 2001 – 2010 .....	34
7.2.1	Počet a struktura bytů podle druhu objektů .....	34
7.2.2	Vývoj cen rezidenčních nemovitostí .....	36
7.3	Nájemní bydlení v ČR v současnosti .....	37
7.3.1	Podpora nájemního bydlení .....	38
7.4	Budoucí vývoj trhu .....	39
<b>8</b>	<b>DEVELOPERSKÝ PROJEKT RD PODOLÍ .....</b>	<b>40</b>
8.1	O projektu.....	40
8.1.1	Obec Podolí.....	40
8.2	Rodinné domy .....	41
8.2.1	Příklad 1: rodinný dům č. 16 .....	42
8.2.2	Příklad 2: rodinný dům č. 5 .....	43
8.3	Standardní vybavení rodinných domů .....	44
8.4	Nadstandardní vybavení rodinných domů .....	46
8.5	Financování a postup při koupi .....	48
8.6	Zanesení změn do katastru .....	49
<b>9</b>	<b>STAVEBNÍ SPOLEČNOST KALÁB.....</b>	<b>50</b>
9.1	O firmě .....	50
9.2	Organizační struktura.....	52
9.3	Oddělení developmentu .....	54

<b>10</b>	<b>POSTUPY SPOLEČNOSTI KALÁB PŘI PLÁNOVÁNÍ A REALIZACI PROJEKTU .....</b>	<b>57</b>
10.1	PLÁNOVÁNÍ a řízení času.....	57
10.1.1	Čas jako fyzikální veličina.....	57
10.1.2	Řízení času.....	57
10.1.3	Plánování a řízení času ve společnosti .....	59
10.1.4	Programy pro tvorbu časových harmonogramů.....	60
10.2	Řízení rizik .....	63
10.2.1	Stanovení významnosti rizika pomocí matic .....	63
10.2.2	Eliminace rizika .....	66
10.3	Investiční rozhodování.....	68
10.4	Financování developerských projektů .....	69
10.4.1	Informace o možnosti financování developerských projektů. ....	70
10.5	Záznamy a kontrola průběhu prací na staveništi .....	72
10.5.1	Stavební deník.....	72
10.5.2	Kontrolní dny .....	73
<b>11</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>75</b>
<b>12</b>	<b>POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE .....</b>	<b>77</b>
<b>13</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>79</b>
<b>14</b>	<b>SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK.....</b>	<b>80</b>
<b>15</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>82</b>



# 1 ÚVOD

Developerské projekty zažívaly v minulosti zlaté roky a tato situace přetrvává částečně i dnes. V souvislosti s oslabováním české ekonomiky v posledních dvou letech zvolna ustává i stavební boom a klesá stavební produkce. Podle aktuálních informací ČSÚ zaznamenala stavební výroba v ČR v listopadu 2011 meziroční pokles o 2,3%. Dále bylo zahájeno meziročně o 10,8 % bytů méně a dokončeno o 34,2 % bytů méně.

V současnosti se trh, po dřívějším úspěšném období, již nasytil. Co tuto situaci způsobilo? Příčin je hned několik. Doba silných populačních ročníků z minulých let, které toužily po vlastním bydlení a tím značně zvyšovaly poptávku na trhu realit, již skončila, a ubylo tedy potencionálních kupců. Také banky, které se dříve nebály půjčovat developerům, chrlícím jeden projekt za druhých, jsou dnes již mnohem obezřetnější a pro hypoteční financování vyžadují řadu záruk. Dalším problémem může být vysoká produkce developerských projektů, která přetrvává i nadále, ačkoliv poptávka poklesla. Nastává zde otázka, jaký bude následný vývoj této produkce a zdali není již na trhu příliš mnoho bytů, které pak zůstávají neobsazené zejména z důvodů absence poptávky a stávají se z nich tzv. ležáky.

Je ovšem také třeba zmínit, že současné developerské novostavby mají zcela jinou podobu než ty dřívější. Projekty jsou vždy pečlivě promyšlené a připravené, často se jedná o nemovitosti v zeleni, se skvělou dopravní obslužností a řada developerů se snaží nalákat klienty na různé nadstandardní služby, například na energeticky úsporné bydlení, které se za pár let již zřejmě stane standardem.

Cílem této práce je analýza současného developerského trhu v Brně, zaměřující se zejména na logistiku, kancelářský trh a rezidenční výstavbu. U výstavby bytů přináší seznam největších brněnských developerských projektů současnosti a přehled vývoje cen na trhu s těmito nemovitostmi. V další části objasňuje průběh výstavby nových bytů v ČR za posledních deset let a současnou situaci nájemního bydlení v ČR, včetně jeho podpory.

Poté se práce zabývá konkrétním developerským projektem 21 rodinných domů, který vznikl na okraji obce Podolí u Brna. Přináší popis tohoto projektu a jeho lokality a následně uvádí dva příklady rodinných domů, jejich prodejní cenu, obytnou plochu a jejich standardní i nadstandardní vybavení. Seznamuje též s webovými stránkami projektu, harmonogramem prodeje a financování z pohledu finálních investorů – klientů.

Projekt RD Podolí realizovala stavební společnost Kaláb, spol. s r.o., se sídlem v Brně a působností v Jihomoravském kraji. Práce popisuje autorovy zkušenosti vycházející z jeho působení na oddělení developmentu v této firmě v rámci odborné stavební praxe a zaměřuje se na vybrané postupy této společnosti při plánování a realizaci projektu RD Podolí. Tato část práce uvádí organizační strukturu zmíněné společnosti a poté ve vybraných postupech projektového řízení zkoumá její metody při stanovování rizik a navrhuje jiná možná řešení. Sleduje proces investičního rozhodování v předinvestiční fázi projektu, který patří zřejmě k nejdůležitější fázi developerského projektu a popisuje plánování a řízení času pomocí časových harmonogramů. Pozornost patří také jednotlivým krokům při realizaci projektu a záznamům o kontrole prací na staveništi. Závěrečná kapitola se rovněž zabývá problematikou financování projektu, protože charakteristickým znakem developerského projektu jsou vysoké náklady na jeho realizaci. Tyto náklady nemůže zpravidla developer pokrýt ze svých zdrojů, a proto často využívá financování cizími zdroji. Zmíněné postupy i analýza v této části jsou pro zajímavost doplněny o praktické přílohy.

## **2 PROČ A JAK PLÁNOVAT PROJEKTY**

### **2.1 Pojem projekt**

Projektem obecně nazýváme zpracovaný záměr či plán nějaké budoucí činnosti nebo jejího výsledku. Jedná se o časově ohraničené úsilí, které směřuje k vytvoření unikátního produktu nebo služby. Projektem lze tedy nazvat jakoukoliv činnost, která má předem daný cíl, začátek a konec. Proces vytváření projektů se nazývá projektování a člověk, který se tím zabývá, je projektant. Každý projekt je svojí povahou jedinečný a neopakovatelný, protože se provádí pouze jednou, je dočasný a pracuje na něm v řadě případů jiná skupina lidí. Vždy by měl přinést a předvést něco nového, co ještě žádný jiný projekt předním.

Každý projekt má trojrozměrný cíl, který znamená splnění všech požadavků na věcné provedení časových plánů a rozpočtových nákladů. Více se tímto zabývám v podkapitole 2.3.

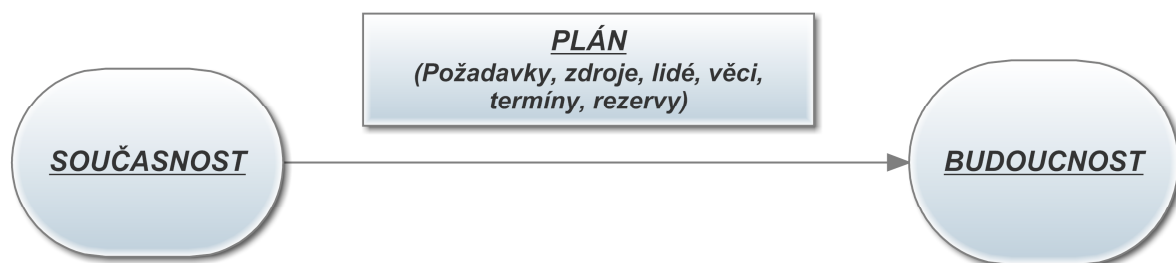
### **2.2 Plánování**

Veškeré plány jsou v nejširším slova smyslu závislé na znalosti tří faktorů:

1. Kde se nyní nacházíme (případně, kde budeme, až zahájíme cokoli, co teď plánujeme)
2. Kam se chceme dostat
3. Jakými prostředky dosáhneme to, co chceme.

Tyto faktory jsou názorně ukázány na Obr. 2-1.

Mnoho projektů vznikajících v rámci organizace společnosti je uskutečněna na základě dlouhodobých plánů. Mezi plány platí určitá hierarchie, tzn. navazující krátkodobé plány vzniklé v kontextu s těmi dlouhodobými. Plány úkolů jsou součástí plánů projektů a plánování je opakujícím se procesem, proto při se při změně musí projektové plány předělat. Pokud naše dlouhodobé plány pokrývají pět a více let, dochází ke změnám. Mění se priority a projekty se přidávají nebo ruší v reakci na dynamický vývoj okolního prostředí.



**Obr. 2-1: Plánování**

**Vlastnosti efektivního projektového plánu:**

1. Identifikace všech potřebných úkolů k úspěšnému dokončení projektu.
2. Zahrnuje harmonogram s načasováním těchto úkolů a souvisejících milníků.
3. Vymezí potřebné zdroje se zárukou jejich dostupnosti v patřičnou dobu a bere v potaz nasazení zdrojů a jejich řízení.
4. Pro každý úkol má rozpočet nákladů.
5. Zahrnuje rezervu, která odpovídá nepředvídatelným událostem.
6. Je důvěryhodný pro realizátory plánu i jeho management.

Proč jsou plány nutné? Plány napomáhají snadnější komunikaci a koordinaci, poskytují základ pro sledování průběhu projektu, umožňují se vyhnout problémům a v neposlední řadě jsou často nutné pro splnění požadavků zadavatele.

Plány se týkají budoucích událostí. Budoucnost v sobě ukrývá mnoho nejistot, z nichž některé se dají do jisté míry předpovídat, a tedy i řídit. Mnohé nejistoty jsou ovšem nepředvídatelné.

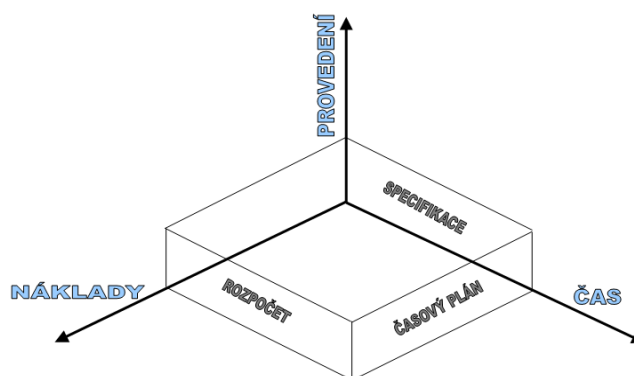
Cílem je vědět co nejvíce o věcech, které se dají předpovídat. Při každém plánování by bylo nejlepší mít stoprocentní jistotu, že se podaří splnit podmínku „trojimperativu“. Vždy ale budou vznikat nejistoty, existovat nepředpokládané úkoly a výstupy, neočekávané alternativy a nešťastné chyby. Z toho vyplývá, že úplná jistota o naprostém úspěchu, je zcela naivní. Je třeba si uvědomit, že v průběhu realizace nás čeká mnoho neočekávaných zvrátů, se kterými se musíme vypořádat. Nejlepší cesta je postupovat přímo k cílům, které jasně vidíme.

## 2.3 Trojimperativ

Každý projekt má třídimensionální cíl, je vždy řízen tzv. trojimperativem projektu a úspěch projektu závisí na splnění cílů ve třech dimenzích: věcně (CO se má udělat), časově (KDY se to má udělat) a nákladově (ZA KOLIK se to má udělat).



Obr. 2-2: Trojimperativ



Obr. 2-3: Rosenauovo vyjádření cílů projektu

## 2.4 Fáze životního cyklu projektu

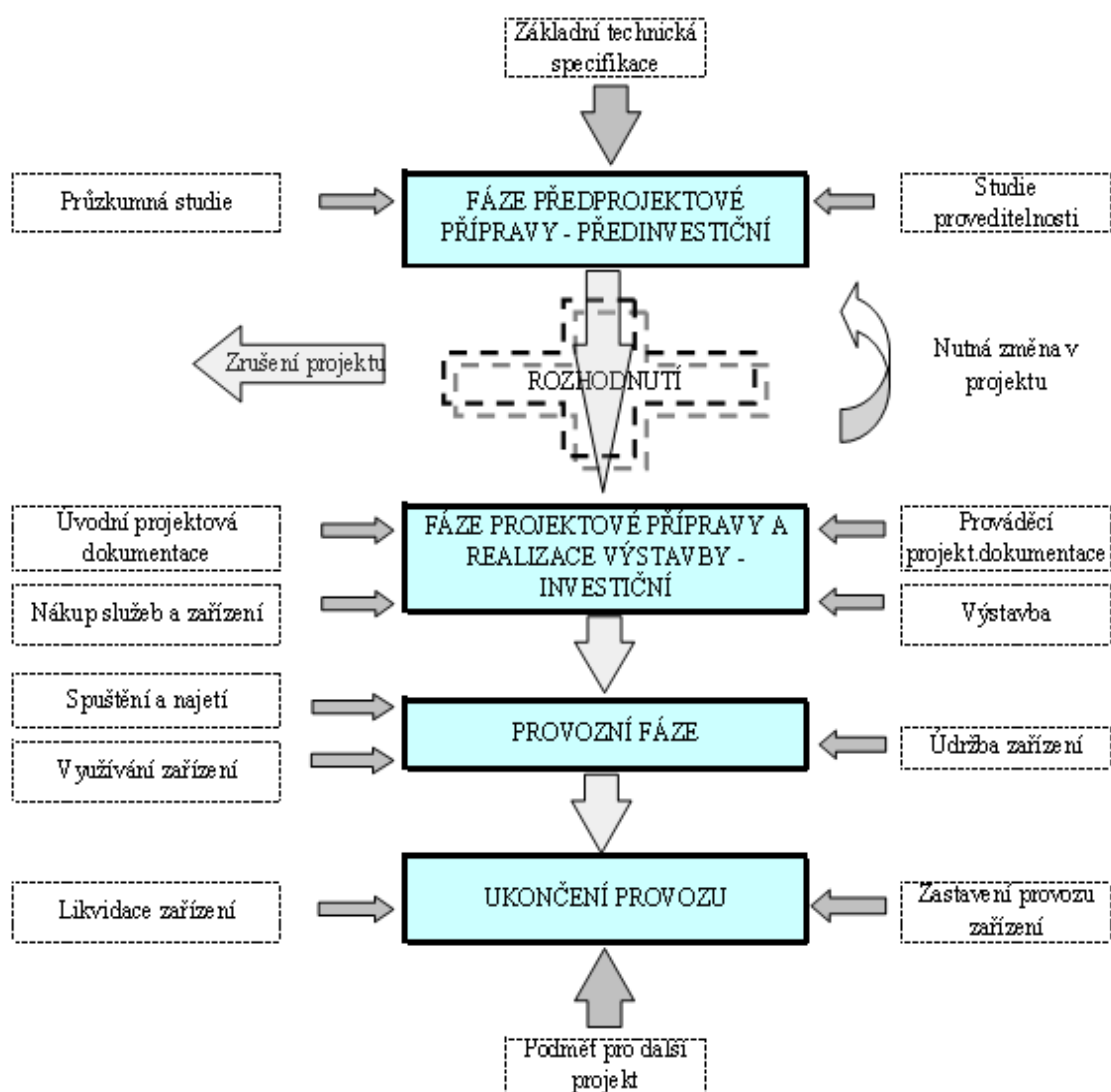
Zahrnují vlastní přípravu a realizaci projektů od identifikace základních myšlenek projektu až po ukončení jeho provozu a likvidaci. Vznik, používání a likvidace stavby se dá přirovnat, vzhledem k době jejího trvání a opakování etapového vývoje, k lidskému životu. V této souvislosti se proto mluví o životním cyklu projektu. Tento cyklus se rozděluje do čtyř základních fází, které charakterizují konkrétní činnosti, odpovědnost za jejich řízení a vznikající dokumenty.

- Předinvestiční (předprojektová příprava);
- Investiční (projektová příprava a realizace výstavby);
- Provozní (operační);
- Ukončení provozu a likvidace.

Každá z těchto fází je důležitá a má vliv na úspěšnost projektu. Zvýšená pozornost by se měla věnovat zejména na **předinvestiční fázi**, jelikož úspěch i neúspěch daného projektu bude záviset na poznatcích a informacích z oblasti marketingové, finanční, ekonomické, technicko-technologické, které jsme získali

v rámci předprojektových analýz. Přestože zpracování těchto analýz není zpravidla levnou záležitostí.

Od pečlivé přípravy projektu by nás nemělo odradit ani to, že zpracování těchto analýz není zpravidla levnou záležitostí. Často tím potom předejdeme značným ztrátám spojeným s vynaložení potřebných prostředků do špatného projektu, který by skončil neúspěchem. Výstupem předinvestiční fáze je potom investiční rozhodnutí, tj. rozhodnutí o tom, zda projekt bude, či nebude realizován.



**Obr. 2-4:** Etapy života projektu



**Investiční fáze** zahrnuje hlavně dvě základní etapy. Etapu projekční a etapu realizační, tj. etapa výstavby. I když náklady realizační etapy obvykle výrazně převyšují náklady projekční přípravy, nejsou ani tyto náklady zanedbatelné.<sup>1</sup> I po dokončení projektové přípravy má ještě investor příležitost projekt upravit, revidovat nebo úplně zastavit.<sup>2</sup> Během investiční fáze probíhá výstavba projektu a tato fáze je dokončena předáním dokončeného projektu do zkušebního, případně trvalého provozu. [5]

**Provozní fáze** začíná zkušebním provozem s realizací postupného náběhu instalované jednotky na projektovou kapacitu. Součástí provozní fáze není jenom běžný provoz vybudované jednotky, ale i jeho postupné zdokonalování a hlavně řádná údržba jednotky. Tato údržba jednak tvoří významný náklad (obvykle 2-3,5% celkových investičních nákladů ročně), jednak zajišťuje udržení dostatečně dlouhého životního cyklu projektu, resp. spolehlivé a bezpečné využívání projektu po dobu jeho životnosti. [5]

U některých projektů je potřeba na konci životnosti projektu odstranit vybudované zařízení. Potom se dostáváme do fáze **ukončení projektu a likvidace**. Nesmíme zde opomenout na náklady, které souvisejí s likvidací zařízení, sanací původně zastavěných ploch apod. Dále pak můžeme uvažovat s výnosem z prodeje likvidovaného zařízení, případně jeho částí a nebo výnosem z prodeje ve sběrném dvoře.

---

<sup>1</sup> Náklady na zpracování prováděcí dokumentace obvykle činí 4-8 % celkových nákladů projektu.

<sup>2</sup> V případě zastavení projektu je nutné veškeré náklady projektu plně odepsat, tzn. vykázat je jako jednorázový náklad.

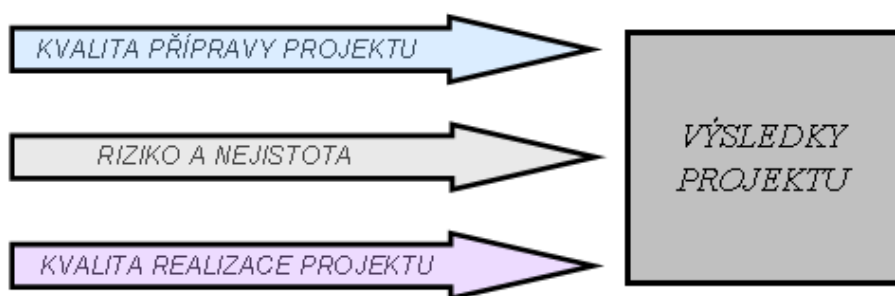
### 3 RIZIKA A JEJICH KLASIFIKACE

#### 3.1 Faktory ovlivňující výsledky projektu

Riziko a nejistota představují důležité okolnosti ovlivňující většinu lidských aktivit, zejména podnikatelských. Koncepce rizika prošla určitým historickým vývojem, přičemž převažovalo chápání rizika jako určitého nebezpečí. Jednalo se hlavně o možnost vzniku ztráty, výskytu událostí ohrožujících dosažení cílů jednotlivce nebo organizace a nebezpečí negativních odchylek od stanovených cílů. V praxi převažují zejména podnikatelská rizika, která mají jak negativní, tak pozitivní stránku. Podnikatelské riziko se chápe jako nejistota výsledků daných procesů nebo aktivit, možnost odchylek skutečných výsledků od plánovaných výsledků, nebo aspoň pravděpodobnosti těchto odchylek.

Výsledek samozřejmě závisí na tom, jak kvalitní byla příprava těchto investičních projektů a jak kvalitně proběhla jejich **realizace**. Je pochopitelné, že **kvalita přípravy** ovlivňuje úspěšnost či neúspěšnost projektů zásadním způsobem, protože nedostatky v přípravě vedoucí například k volbě nevhodné varianty nelze obvykle odstranit, můžeme ji pouze zmírnit v průběhu jejich realizace.

Vzhledem k existenci rizika a nejistoty nemůže ani velice kvalitní příprava a realizace projektů zaručit, dosažení nejlepších či očekávaných výsledků. Právě toto **riziko a nejistota** představuje jeden z klíčových faktorů ovlivňující výsledky projektu.



**Obr. 3-1:** Faktory ovlivňující výsledky projektu

Riziko je vždy spojeno s určitým procesem, aktivitou nebo projektem s nejistými výsledky, kde tyto výsledky ovlivňují poměry subjektů, podniků a manažerů, kteří je poté realizují. Nejistota pak vychází hlavně s neschopností spolehlivého odhadu budoucího vývoje faktorů, které výsledky procesů, aktivit nebo projektů ovlivňují.

Riziko lze klasifikovat z mnoha hledisek, kde mezi základní způsoby členění rizika patří:

- Podnikatelské s negativní i pozitivní stránkou a čisté, které má pouze negativní stránku.
- Systematické, které je vyvoláno společnými faktory a postihuje v různé míře všechny hospodářské jednotky a nesystematické, které je jedinečné a je specifické pro jednotlivé podniky.
- Vnitřní, vztahující se k vlivům uvnitř podniku a vnější, vztahující se k externím vlivům podnikatelského prostředí.
- Ovlivnitelné s existující možností jeho eliminace či oslabení působením na příčiny a neovlivnitelné s možností oslabení jeho negativních dopadů.
- Ve fázi přípravy, realizace a provozu projektu.

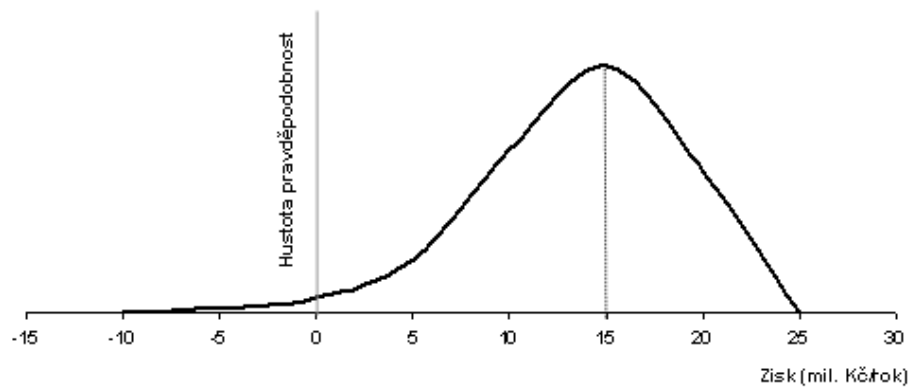
Hojné je i členění rizik podle jejich věcné náplně. Patří sem rizika technicko-technologická, provozní, ekonomická, tržní, finanční, výrobní, politická, legislativní, enviromentální, informační, zásahy vyšší moci (havárie, živelné pohromy), teroristické útoky.

### **3.2 Měření rizika**

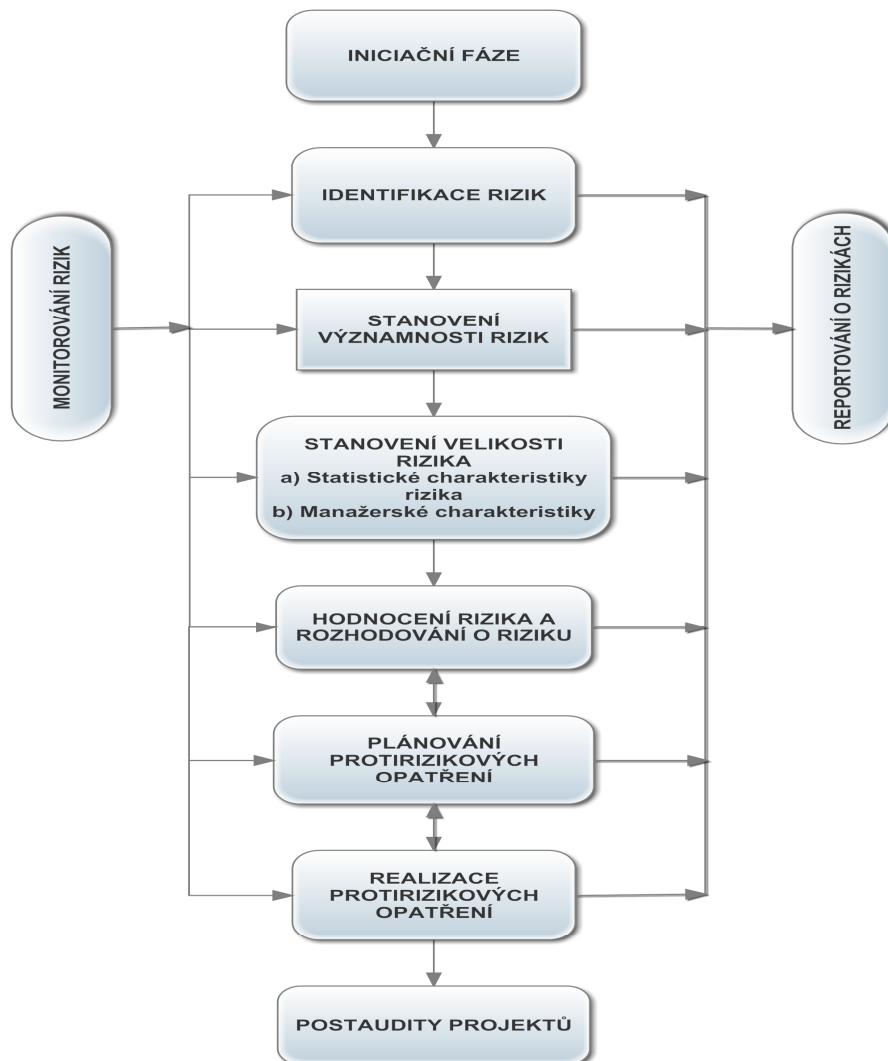
Měřením rizika znamená číselné stanovení jeho velikosti i s ohledem k určitému kritériu kvantitativní povahy. Mezi číselné míry rizika patří:

- Pravděpodobnosti nedosažení dané hodnoty kritéria.
- Hodnoty kritéria, která budou překročeny nebo nedosaženy se zvolenou pravděpodobností
- Statistické rysy variability hledisek zahrnující rozptyl, variační koeficient a směrodatnou odchylku.

Základem pro číselné vyčíslení velikosti rizika je znalost rozdělení pravděpodobnosti kritéria, vzhledem ke kterému se riziko určuje. Pokud nelze takovéto rozdělení stanovit, můžeme využít k vyjádření velikosti rizika slovních popisů, pokud se již měření rizika prolíná s jeho hodnocením.



**Obr. 3-2:** Rozdělení pravděpodobnosti zisku projektu [5]



**Obr. 3-3:** Proces managementu rizika

## 4 INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ

### 4.1 Firemní cíle a strategie

Rozhodnutí o investicích patří mezi nejvýznamnější firemní rozhodnutí. Zabývá se rozhodnutím o přijetí či zamítnutí jednotlivých investičních projektů, které firma připravila. Čím rozsáhlejší tyto projekty jsou, tím větší dopady mohou na firmu a její okolí mít. Je zřejmé, že úspěšnost jednotlivých projektů může významně ovlivnit podnikatelskou prosperitu firmy a naopak jejich neúspěch může být příčinou výrazných obtíží, které mohou vést až k zániku firmy.

Investiční rozhodování, hlavně rozhodování strategického charakteru, by mělo vycházet z firemní strategie a přispívat k její realizaci. Firemní strategie určuje základní cíle firmy a poukazuje na způsoby jejich dosažení. Mezi těmito cíli hrají významnou roli finanční cíle, formulované jako dosažení určitého zisku, dosažení rentability vloženého kapitálu a dosahování **růstu hodnoty firmy**. Z tohoto pohledu představuje investiční rozhodování významný nástroj a prostředek, který může k růstu hodnoty firmy přispět. Z toho pak vyplývá i zásadní význam těch kritérií hodnocení a výběru investičních projektů, jako jsou čistá současná hodnota či index rentability, jež jsou v úzkém vztahu s hodnotou firmy.

Příprava, hodnocení a výběr investičních projektů by měly nejen vycházet ze strategických firemních cílů, ale také respektovat jednotlivé složky strategie, které tvoří:

- **Výrobní** (které výrobky, služby, resp. Jejich skupiny chce firma rozvíjet, resp. utlumovat)
- **Marketingová** (na jaké trhy se chce firma orientovat, jak se chce na ně dostat a jak bude prodej podporovat).
- **Inovační** (na jaké technologie, procesy a produkty se zaměří inovační úsilí).
- **Finanční** (k jaké struktuře zdrojů financování chce firma dospět).
- **Personální** (o jaké druhy pracovníků, kompetence a znalosti se chce firma opírat).
- **Zásobovací** (základní druhy vstupů a způsoby jejich zabezpečení).

Kromě **interních faktorů** spojených s firemní strategií, případně s omezeností určitých zdrojů, musí investiční rozhodování respektovat i určité externí faktory spojené s podnikatelských okolím. Mnoho z těchto faktorů (chování konkurence, tržní situace, ceny základních surovin a energií, měnové kurzy a další) má charakter **faktorů rizika a nejistoty**, jejichž vývoj lze jen obtížně předvídat. Způsob respektování těchto faktorů a jejich integrace do investičního rozhodování významně ovlivňují kvalitu tohoto rozhodování.

Opomenout nelze ani to, že podnikatelské okolí nepřináší pouze rizika, ale je také zdrojem příležitostí. Bez podpory tvůrčího vyhledávání těchto příležitostí, které mohou být základem zajímavých investičních projektů, by nemohlo investiční rozhodování sehrát ve firmě úlohu, jež mu právem patří.

## 4.2 Hlavní klasifikační hledisko

Klasifikačním hlediskem je obvykle **velikost investičních nákladů** potřebných k realizaci projektů. Podle výše těchto nákladů lze rozlišovat velké, **střední a malé projekty**. Toto rozlišení je pouze relativní a závisí na velikosti firmy, resp. velikosti jejího kapitálového rozpočtu. Rozlišování projektů podle velikosti může být důležité pro určení úrovně řízení, která o přijetí či zamítnutí těchto projektů rozhoduje. [5]

- O velkých projektech se obvykle rozhoduje na vrcholové úrovni řízení, tj. na úrovni představenstva společnosti nebo rozhodnutím valné hromady akcionářů.
- Pravomoc rozhodovat o projektech středního rozsahu může být přenesena na nižší organizační úroveň, tj. na exekutivní vedení společnosti, případně na divize.



## 5 FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ

Financování projektů obsahuje v souvislosti s jejich přípravou a realizací zásadní ohled, který je významný ve vazbě na hodnocení rizik projektu a provedení jeho ekonomických analýz.

Do podmínek financování projektů patří:

- Doba realizace projektu (jeho zahájení a předání do užívání dodavatelem).
- Doba splácení případného úvěru, neboli náklady financování projektu.
- Podmínky realizace projektu (zejména závazky investora vůči dodavateli projektu, například splátkový kalendář, cena aj.).

Potřeba realizovat, a s tím spojeně i financovat rozsáhlé projekty se objevuje v podnikové sféře i v rámci neziskového sektoru. Je důležité věnovat velkou pozornost všem přípravným krokům nezbytným pro úspěšnou realizaci a řízení investičních projektů.

### 5.1 Zdroje financování projektů

#### 5.1.1 Členění finančních zdrojů

Zdroje financování projektu můžeme zhodnotit podle více kritérií, z nichž nejvýznamnější jsou ty, odkud se tyto zdroje získávají a kdo je vlastníkem těchto zdrojů. Podle místa se rozlišují na interní a externí zdroje financování, tj. interní a externí kapitál.

Pokud projekt realizuje již existující firma, můžeme k jeho financování použít interní zdroje. Mezi tyto zdroje, představující výsledky z vlastní podnikatelské činnosti firmy, řadíme:

- Zisk po zdanění, odpisy, odprodeje dlouhodobého majetku a nížení oběžných aktiv.

U nově vznikajících firem lze použít pouze externí zdroje financování, mezi které patří:

- Původní vklady vlastníků, dluhopisy, dlouhodobé bankovní úvěry, dodavatelské úvěry, dary a rizikový kapitál.

Další stanovisko člení zdroje financování na vlastní kapitál (vlastní zdroje) a cizí kapitál (cizí zdroje). Vlastní kapitál je tvořen interními zdroji financování a podstatné je, že jej není třeba splácet a tím pádem představuje bezpečný zdroj financování investičních projektů. To ovšem neplatí u cizího kapitálu, u kterého je potřeba hradit náklady (například bankovní úroky) a jednak tento kapitál splatit. Vzhledem k tomuto aspektu představuje cizí kapitál značně rizikovější cestu k financování investičních projektů.

### **5.1.2 *Financování vlastními zdroji***

Financování vlastními zdroji tvoří.

- Základní vklad (základní kapitál) při založení společnosti
- Zvýšení základního kapitálu (emise akcií) nebo jiné vklady do základního kapitálu společnosti
- Nerozdělený zisk z minulých období a odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, případně výnosy z prodeje nebo likvidace dlouhodobého majetku, zásob a všechny ostatní zdroje, které jsou pro firmu vlastní – pokud má společnost dostatek hotovostních prostředků na straně aktiv, tvoří tyto zdroje financování kapitálové fondy.
- **Výpomoc z veřejných prostředků a dary.**

### **5.1.3 *Financování cizími zdroji***

Všechny zdroj, které nemůžeme nazvat vlastními zdroji, jsou zdroje cizí. Tyto zdroje lze klasifikovat jako prostředky, které byly společnosti půjčeny a budou se muset s následujícím časovým intervalem vrátit. Dále můžeme projekt financovat cizím kapitálem a tento způsob nazvat jako záměnu vlastního kapitálu cizím s dodatečnými náklady (úroky).

#### **Bankovní úvěry**

V majetkové rozvaze podniku se dělí na:

- Rezervy
- Dlouhodobé závazky včetně dluhopisů
- Krátkodobé závazky

- Dlouhodobé závazky (bankovní úvěry)
- Ostatní pasiva

Nejčastějšími poskytovateli finančních prostředků pro realizaci projektů jsou bankovní instituce. Další prostředky se dají získat i emisí obligací s tím, že všechna uvedená pasiva rozvahy mohou být využita jako zdroje financování investičních projektů.

Samostatnou formou dlouhodobého financování je tzv. **projektové financování**, kdy jsou prostředky na financování projektů získány investorem cíleně pouze v souvislosti s projektem.

Každá žádost o bankovní úvěr podléhá analýze bonity žadatele a analýze **investičního projektu**. Na základě výsledků těchto analýz pak banka rozhodne, zda-li žádosti o bankovní úvěr vyhoví, případně za jakých podmínek, či nevyhoví. Možnosti získání cizích zdrojů financování a jeho cena, závisí na spoustě podmětů, které banka před výsledným rozhodnutím posuzuje. Proto může být představa žadatele o bankovní úvěr zcela mylná, jestliže si myslí, že na získání stejného typu projektu má každý žadatel rovnocenné šance.

Do posuzovaných základních kritérií, které ovlivňují, zda banka poskytne úvěr či nikoliv, patří:

- Doložení profesní historie žadatele, jeho referenční projekty, výše obratu a finanční zdraví.
- Kvalita podnikatelského záměru, rizikovost projektu, rozpočtové náklady projektu, posouzení ekonomické efektivity, typy kontraktu (smlouvy o dílo).
- Návrh způsobu financování projektu, druh bankovního úvěru, doba a způsob splácení bankovního úvěru, fixace úrokové sazby a hlavně výše požadovaného úvěru.

#### 5.1.4 Firemní financování

Nejčastější formou externího financování projektů je investiční úvěr. Ten může podnik získat obvykle ve dvou následujících podobách:

- Bankovní, poskytnutý komerčními bankami a pojišťovacími společnostmi nebo penzijními fondy. Investiční projekty jsou běžně financovány díky střednědobým nebo dlouhodobým úvěrům, které mají dobu splatnosti i několik let.
- Dodavatelský úvěr, který poskytují dodavatelé dlouhodobého majetku svým odběratelům.

Poskytnutý **investiční úvěr** je po celou dobu jeho splácení pomalu snižován. Na poskytnutí úvěru se obvykle požaduje záruka. Vybraná část úvěru může být zahrnuta v investičních výdajích.

**Dodavatelské úvěry** jsou poskytovány tak, že dodávaný majetek (technologická zařízení, materiál, stroje) je odběratelem splácen včetně úroků po předem sjednanou dobu. Úroky nebývají vyjádřeny v procentech ceny dodávky, ale jsou zabudovány do jednotlivých splátek s tím, že je lze zjistit jako rozdíl cen při okamžitém a postupném splácení. Úvěry jsou dodavatelem poskytovány přímo, nebo s pomocí refinancování prostřednictvím bankovních úvěrů sjednaných účelově dodavatelem.

Z hlediska záruk jsou pro odběratele, zejména z hlediska efektivnosti financování, významné dva typy dodavatelských úvěrů. **Je to úvěr na movitou zástavu a podmíněný prodejní kontrakt.**

Při úvěru na **movitou zástavu** předchází předmět dodávky do vlastnictví odběratele ihned, současně ale slouží dodaný majetek jako záruka za poskytnutý úvěr. Při podmíněném **prodejním kontraktu setrvává** předmět dodávky až do okamžiku zaplacení její ceny v majetku dodavatele. Tato výhrada vlastnictví musí být v kupní smlouvě písemně dohodnuta. [5]

### **5.1.5 Projektové financování**

Projektové financování je charakteristické oddělením financování projektu od stávajících podnikatelských aktivit investující společnosti. Poskytnutí i splácení úvěru jsou těsně spjaty s peněžními toky projektu jak ve fázi výstavby, tak i jeho následného provozování. Jedná se o systém dlouhodobého financování, jehož základní charakteristikou je:

- Předmětem financování je rozsáhlý dlouhodobý investiční projekt, kdy se režim splácení úvěrů odvozuje od plánovaných peněžních příjmů projektu.
- Záměrem je oddělení financování projektu od současných aktivit podniku, přičemž v hlavní zájem je proti riziková ochrana věřitelů ve fázi výstavby projektu i realizace investičního záměru.

**Účastníky projektového financování** mohou být:

- Akcionáři.
- Inženýrská společnost (hlavní dodavatel, subdodavatelé stavební a strojní části projektu).
- Provozovatel (smluvně zajišťuje provoz a údržbu dokončeného investičního záměru)
- Projektová firma, která představuje účelově založený podnik podobný typu akciové společnosti, která soustřeďuje zdroje, zajišťuje technicko-ekonomickou přípravu projektu, sjednává stavební firmy, dodavatele technologií, montáže, zajištění bodacího odbytu.
- Konsorcium bank (věřitelé, poskytující hlavní zdroj financování).
- Další subjekty jako pojišťovny, odběratelé, dodavatelé, státní orgány, experti.

Výhodou projektového financování oproti firemnímu financování je převážně snížení rizika ostatních podnikatelských aktivit v případě neúspěchu projektu. Současně však projektové financování vytváří podmínky naprosté transparentnosti realizace projektu, jeho efektů a skutečného přínosu pro investující podnik. [5]

## 5.2 Shrnutí

Důležitým hlediskem rozhodování o investicích v podniku, je převážně ekonomická efektivnost investičních projektů a analýza jejich rizika. Dalšími aspekty rozhodování je potom struktura financování a způsob kontrahování dané investice. Při řešení tohoto problému narazíme na všechny znaky dlouhodobého finančního rozhodování jako je rozhodnutí ovlivňující finanční charakteristiky podniku v delším časovém intervalu (rentabilita a finanční stabilita).

Zdroje kapitálu třídíme podle více kritérií. Nejvýznamnější hledisko je místo, odkud se zdroje získávají a vlastníci těchto zdrojů. Podle tohoto kritéria rozlišujeme interní a externí zdroje financování (interní a externí kapitál). Druhé stanovisko člení zdroje financování na vlastní kapitál a cizí zdroje.

Interní zdroje financování obsahují hlavně zisk po zdanění, odpisy a přírůstky rezerv, příjmy z prodeje dlouhodobého majetku a prodejem oběžných aktiv (pohledávek a zásob). Pokud se nejedná již o delší dobu existující firmu, lze použít externí zdroje financování, mezi které patří zejména původní vklady vlastníků, dlouhodobé bankovní nebo dodavatelské úvěry, dluhopisy, dary a rizikový kapitál.

Základní vklad, nerozdělený zisk minulých období, odpisy dlouhodobého majetku, výnosy z prodeje, kapitálové fondy tvoří financování z vlastních zdrojů. Dlouhodobé bankovní úvěry, dodavatelské úvěry a dluhopisy představují formy cizího kapitálu.

Specifickým financováním investičních projektů je projektové financování, kde hlavními rysy je oddělení financování projektu od existujících podnikatelských aktivit investující společnosti.



## **6 CHARAKTERISTIKA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU**

### **6.1 Obecná charakteristika**

Developerským projektem se obvykle rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitostí za účelem jejího prodeje nebo pronájmu, popřípadě se může jednat o projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a poté její prodej či pronájem. Klíčovým znakem developerské činnosti je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. O developerský projekt se nejedná, pokud podnikatel rekonstruuje nebo staví nemovitosti pro svojí potřebu či potřebu další osob s tím spojených. Charakteristickým znakem developerského projektu jsou vysoké náklady na jeho realizaci. Tyto náklady nemůže zpravidla developer pokrýt ze svých zdrojů, a proto často využívá možnosti financování cizími zdroji.

Developerský projekt lze jako každý projekt rozdělit do tří fází (kapitola 2):

- Předinvestiční (předprojektová příprava);
- Investiční (projektová příprava a realizace výstavby);
- Provozní (operační);

Větší pozornost by se měla věnovat zejména na předinvestiční fázi. Úspěch i neúspěch této fáze projektu bude záviset na poznatcích a informacích z oblasti marketingu, financí, ekonomiky a techniky, které získáme v rámci předprojektových analýz. Přestože zpracování těchto analýz není zpravidla levnou záležitostí.

### **6.2 Developeři**

Pojem developer se v České republice objevil poměrně nedávno a mnoho lidí stále neví, co přesně si pod ním má představit. Většina lidí správně tuší a poukazuje na společnosti, které mají co do činění s výstavbou budov. Označení developer je odvozeno z anglického slova development, které obecně znamená rozvoj. V našem konkrétním případě jde převážně o stavební a přípravnou činnost.

Kvalitním developerem nemusí nutně být obrovská stavební společnost. Developer je hlavně zprostředkovatel dodávaných služeb. Dále musí být i schopným

organizátorem a obchodníkem. Developerova specializace není pouze na jeden obor, ale jeho práce vyžaduje komplexní znalosti z oblasti stavebnictví, ekonomie a práva.

Jeden z největších problémů každého developera je vyhledání kvalitního projektu. Obzvláště na rezidenčním trhu se u nás vyskytuje značný přetlak a investice zde nejsou, oproti komerční výstavbě, tolik náročné. V současnosti ubývá zejména rezidenčních lokalit, které jsou vhodné pro výstavbu. V tomto případě se řada developerů snaží proniknout již dříve a usiluje aby byly jejich potřebné změny zapracovány do připraveného nového územního plánu.

### **6.3 Prospěšnost developerských společností při realizaci výstavby**

Developerové společnosti kompletně zajišťují realizaci velkých stavebních projektů. Některé jsou stavěny jako investice s plánem budoucího prodeje celého komplexu (takto jsou stavěna například některá obchodní centra) nebo prodeje bytových jednotek (takto vznikají například některá satelitní městečka rodinných domů či celé obytné čtvrti). A další stavební projekty, které jsou na objednávku klienta.

Jinými slovy se tedy dá říci, že developer je investorem projektu, nikoli však finálním investorem. Finální investor má zájem vlastnit výslední projekt, který nechce podstoupit riziko výstavby. Ani developer však zpravidla sám neprovádí výstavbu, i když existují určité výjimky. Výstavbu zadává zhotoviteli (jiné stavební společnosti), kde v řadě případů dojde k využití subdodávek od dalších firem působících ve stavebnictví.

#### **6.3.1 Proč využít služeb developera**

Pro konečného zákazníka má využití služeb developera nesporné výhody. Pokud potřebujete dům či byt, stačí najít vhodný plánovaný, právě probíhající či již dokončený stavební projekt a podle svých představ vybrat ideální dům či byt. O všechno potřebné se postará developer a vy tak dostanete hotovou stavbu do užívání, aniž byste ztráceli čas při plánování a ekonomické realizaci stavby.

Pokud má zákazník zájem o byt či dům, musí se spokojit s aktuální nabídkou stavebních projektů. V případě větších zakázek je situace jiná. Stavební společnosti nabízejí pro takovéto případy developerské projekty se širokou nabídkou služeb, které zajistí realizaci celého projektu přesně tak, jak zákazník požaduje. Kvalitní developer

pokryje celou škálu potřebných služeb, od vyhledání vhodného pozemku, přes zajištění stavebních a dalších povolení po doporučení vhodného způsobu financování projektu.

**Nejčastější služby poskytované developerskými společnostmi:**

- vyhledání vhodného pozemku pro Váš projekt
- zajištění změn v územním plánu
- zajištění stavebního povolení
- příprava projektu, vytvoření projektové dokumentace
- výběr subdodavatelů formou výběrových řízení
- stavební dozor
- zajištění ekonomického financování
- zajištění kolaudace
- zajištění právních služeb
- zajištění marketingového průzkumu

## 7 VÝVOJ DEVELOPERSKÉHO TRHU

### 7.1 Developerský trh v Brně

Ekonomická situace posledních let velmi ovlivnila developerskou činnost současnosti. Při podrobnějším prostudování situace v Jihomoravském kraji se dá říci, že je velmi nestejnoměrně rozmístěna. Zatím co v ostatních částech kraje, až na výstavbu rodinných domů, je viditelný výrazný útlum, v Brně se realizuje hnedka několik desítek rezidenčních i komerčních projektů. Nemůžeme opomenout ani kancelářský trh a logistiku. Vždyť podle světově největší poradenské společnosti Cushman & Wakefield, která se zabývá poradenstvím v oblasti průmyslových nemovitostí, je Brno v současnosti nejatraktivnější průmyslovou lokalitou v ČR.

NÁZEV	LOKALITA	DEVELOPER/PRODEJCE
Obytný soubor Videňská	ulice Kamenná a Vinohrady	Fiedler reality, s.r.o.
Polyfunkční dům Vinařská 12	Masarykově čtvrti	Fiedler reality, s.r.o.
Rezidence Erasmus	ulice Hrnčířská	Trikaya Czech Republic, a.s.
Polyfunkční dům Pod Petrovem	ulice Vodní, Staré Brno	Real Spektrum, a.s.
Rezidence Biskupská 8	pod katedr. Sv. Petra a Pavla	Real-Treuhand Reality, a.s.
AZ Tower	ulice Pražákova a Heršpická	Properity, s.r.o.
Rezidence Martinů	ulice Bohuslava Martinů	BM bd, a.s.
Kamechy - Bystrc	nejzápadnější část Bystrce	IMPERIA styl, a.s.
Panorama - Bystrc	ulice Kachlíkova	Moravská stavební - INVEST,a.s.
Rodinné domy Jundrov	ulice Lelkova a Optátova	Moravská stavební - INVEST,a.s.
Rezidence Symfonie – Kr. pole	Mojmírovo náměstí	Sogeprom
Rodinné domy v Zahrádkách	Stará Líšeň	DOMING, a.s.
Bytový dům Rostislav	ulice Rostislavova, Královo pole	Moravská stavební unie, s.r.o.
Bytový dům Kotěrova	Černá pole/Husovice	New BTS, a.s.+ Kotěrova, s.r.o.
Bytový dům Sosnová	Jundrov	Reality Brno CZ, s.r.o
Bytový dům Myslbekova	Židenice	RKM development, s.r.o.
Funkcionalistické vily Ivanovice	Ivanovice	Real Park, spol. s r.o.
Bytový dům Kovařka	Žabovřesky	ZONE INVEST, a.s.
Byt. dům Pod Chvalovkou - Bystrc	Bystrc	Real Spektrum, a.s.
Bytový dům Cihlářská	Žabovřesky	Hokulia, a.s.
Bytový dům Kamenná	Štýřice	IMOS development, a.s.
Bytový dům Grand	ulice Křenová	Fiedler reality, s.r.o.

**Tab. 7-1:** Výběr ze současných developerských projektů v Brně (období podzim 2011)

### **7.1.1 Logistika**

Po několikaleté pauze se v Brně podařilo nasytit poptávku po moderních průmyslových prostorech. Právě nedostatečná nabídka v této lokalitě znemožňovala firmám možnosti expanze a vstupu do Brna. Podle zpravodajské agentury Mediafax si firmy v uplynulém čtvrtletí (červenec - září 2011) pronajaly v Jihomoravském kraji 127 tisíc metrů čtverečních průmyslových ploch, z čehož největší zájem byl výhradně o Brno. To je přibližně stejně, jako ve zbytku ČR, kde se za stejné čtvrtletí pronajalo 292 tisíc metrů čtverečních. Z historického hlediska se jedná o zatím nejvyšší čísla. V druhém čtvrtletí 2011 dosáhly pronájmy zhruba polovičních čísel. Nejedná se však o velké překvapení, protože druhá polovina roku bývá tradičně silnější. Důležité je meziroční srovnání a to ukázalo, že v letošním třetím čtvrtletí bylo pronajato o 7% ploch více, než ve stejném období loni. Nejedná se o příliš velký nárůst, ale pro trh je to dobrou zprávou a vypovídá o stabilitě trhu na straně poptávky.

V současnosti se může Brno-město pyšnit i nejrozsáhlejším projektem v jihomoravském regionu, a to projektem na Černovické terase, kde výběrové řízení na developera pozemků vyhrála minulý rok společnost CTP. Ve výstavbě je nyní v regionu zhruba sto tisíc metrů čtverečních, což představuje přibližně polovinu veškeré aktuální logistické výstavby v České republice. Jižní Morava patří také k regionům s nejnižší výměrou nepronajatých ploch, která se letos pohybuje kolem pěti procent, což je téměř polovina celostátního průměru. Při zaměření se pouze na město Brno, můžeme konstatovat ještě nižší obsazenost, která je podle některých zdrojů pouze 2 %. Výše běžně dosahovaného nájemného se stabilně pohybuje v úrovni 4 až 5 eur/m<sup>2</sup> za měsíc. Vzhledem k tomu, že neobsazenost je velmi nízká a chybí spekulativní výstavba, je možné očekávat v následujícím období mírné zvýšení nájemného.

### **7.1.2 Kancelářský trh**

Při pohledu na brněnský trh s kanceláři si můžeme položit hned několik otázek. K nejzákladnějším bezpochyby patří: Kolik je v Brně vlastně moderních kancelářských prostor? Podařilo se tyto kanceláře obsadit nebo zejí prázdnotou? Jaká je výše nájemného? Jaká je návratnost investic do administrativních objektů a má vůbec smysl další výstavba?

Po výrazném útlumu v roce 2009 zaznamenal regionální trh v roce 2010 oživení poptávky a zvýšil se v meziročním srovnání na úroveň roku 2008. Odpovědí na první

otázku je 343 000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor. Z toho 79% bylo klasifikováno v A třídě <sup>3</sup>. Je to moc, nebo málo? Pražský kancelářský trh disponuje 2,75 miliónu m<sup>2</sup> kanceláří kategorií A i B. Musíme přiznat, že nabídku kancelářských prostor neověří sociální plánovači ani urbanisté, ale pouze poptávka. Při porovnání Brna s Prahou je v moravské metropoli 17% neobsazenost, tj.o třetinu větší než v Praze. Jenže ještě předloni to bylo 20 % a před pár lety dokonce 30%. Z toho je patrné, že neobsazenost brněnských kancelářských prostor výrazně klesá. Při srovnání můžeme jen těžko měřit míru neobsazenosti staršího a zralejšího trhu v Praze a poměrně velmi mladým brněnským trhem, kde došlo v současné době teprve k obsazenosti nedávno dokončených objektů. Nesedí ani srovnání Prahy s další metropolí Bratislavou, kde kancelářské plochy činí 1,25 miliónu m<sup>2</sup> i se třetím největším městem České republiky – Ostravou, se 100 000 m<sup>2</sup> moderních kanceláří. Vysoká plocha kanceláří v Praze vyplývá zřejmě i ze srovnání nejlepších podnikatelských míst v Evropě, kde se česká metropole umístila, podle výsledků společnosti Cushman & Wakefield, na 21. místě.

Odpovědí na další otázky je, že ve výstavbě bylo v Brně přibližně 17 500 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, jejichž dokončení a uvedení na trh je očekáváno v roce 2011. Na trh bylo dodáno v roce 2010 13 700 m<sup>2</sup>, z nichž 92 % bylo obsazeno. Díky zvýšené poptávce neobsazenost ploch klesla na 11,2 %, což je nejméně od roku 2005. V roce 2011 se očekává další pokles volných ploch způsobenou stále limitující nabídkou. Výše nájemného se pohybuje v mezi 11 až 13,5 eur/m<sup>2</sup> za měsíc kancelářských ploch třídy A. V Brně se v současné době již objevují i developerské projekty, kde jsou nabízeny kancelářské prostory ne do pronájmu, ale ke koupi koncovým majitelům. Z hlediska prvního vývoje je vidět, že je zájem o takto nabízené prostory. Je třeba však zmínit vysokou citlivost na lokalitě výstavby, kde třída A patří neodlučitelně k požadovaným standardům a je značným kritériem výběru koncových klientů.

---

<sup>3</sup> Nové kancelářské prostory jsou označovány jako tzv. „áčková“ třída. Tzv. „béčkové“ kanceláře jsou rekonstrukce starších kancelářských prostor na „áčkové“ standardy.

VÝVOJ PLOCH KANCELÁŘÍ V BRNĚ (12/2010)	
Kanceláří celkem	<b>343 000 m<sup>2</sup></b>
Prostory ve výstavbě	<b>17 500 m<sup>2</sup></b>
Prostory dokončené v r. 2010	<b>13 700 m<sup>2</sup></b>
Koeficient neobsazenosti	<b>11,2 %</b>

**Tab. 7-2:** Vývoj ploch kanceláří v Brně k 12/2010 [1]

Jaké výhledy má tedy brněnský trh s kanceláři a kancelářský development? Jeho růst je přímo závislý na celkovém oživení ekonomiky, na vývoji hospodářství v regionu, na konkurenceschopnosti Brna ve srovnání s dalšími regionálními centry (například Ostravou) a především na bonusech nabídky kancelářských prostor pro potenciální nájemce.

### 7.1.3 Rezidenční výstavba

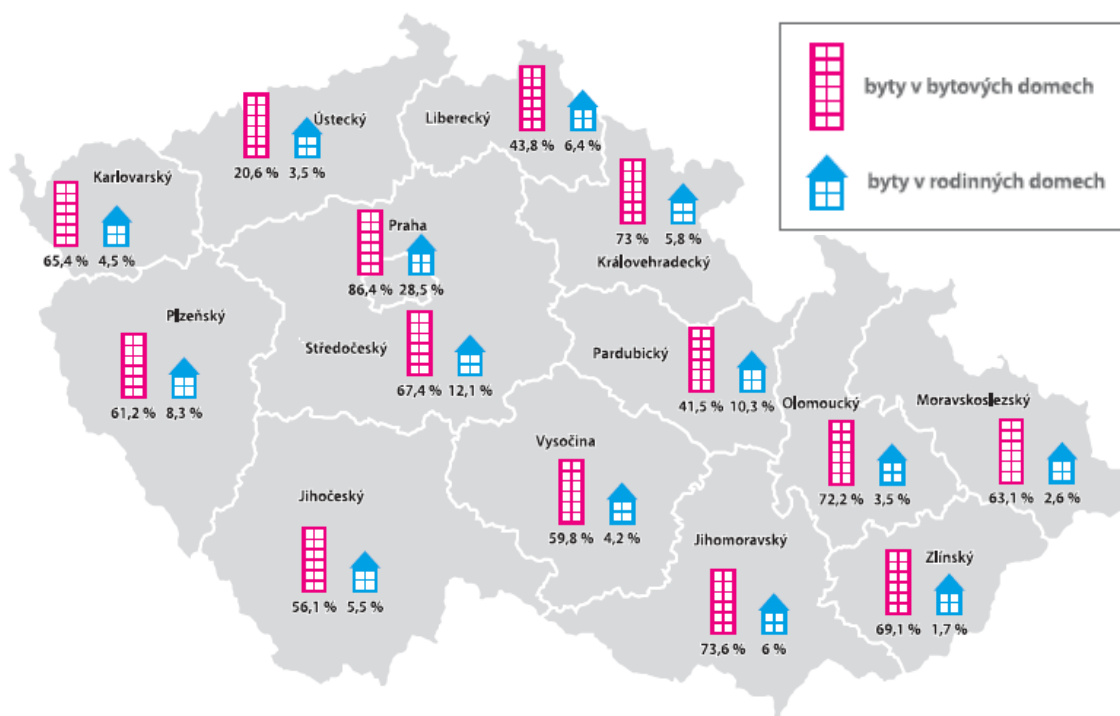
Z údajů Českého statistického úřadu (Tab. 1) pro Jihomoravský kraj vyplývá, že v 1. pololetí 2011 pokračoval trend meziročního poklesu objemu dokončených bytů. Bylo zde dokončeno 1 484 bytů, což představuje meziroční pokles o více než 11 %. I přes tento pokles byl Jihomoravský kraj v počtu dokončených bytů na druhém místě za středními Čechami. Při hlubší studii a zaměření se více na Brno-město zjistíme, že zde bylo ve stejném období dokončeno 674 bytů, to je 45,4 % z celého kraje. Z těchto výsledků je patrná dominantní pozice brněnského trhu s byty v kraji. Velmi výrazný je pak bytový segment, kde Brno-město obsadilo dokonce 92 % z kraje.

JIHOMORAVSKÝ KRAJ – BYTOVÁ VÝSTAVBA				
	2008	2009	2010	II. čtvrtletí 2011
Zahájené byty	4 196	4 427	3 414	<b>1 720</b>
Dokončené byty	4 553	4 928	4 455	<b>1 484</b>

**Tab. 7-3:** Vývoj bytové výstavby za 1. pololetí 2011 [3]

## 7.2 Výstavba nových bytů v ČR v období 2001 – 2010

Konečné užití bytů pro prodej je sledováno pouze u novostaveb rodinných a bytových domů. Podstatné přitom je, o jaké vlastnictví dokončených bytů se jedná. Mohou být ve vlastnictví fyzické osoby (osobní vlastnictví), družstva, obce či jiné právnické osoby. A právě s růstem počtu dokončených bytů vlastněných jinou právnickou osobou je spojován růst počtu bytů určených na prodej. Podíl bytů v bytových a rodinných domech k prodeji v letech 2001–2010 v procentech je na obrázku níže..



**Obr. 7-1:** Podíl bytů v bytových a rodinných domech k prodeji v letech 2001–2010 ( v %) [3]

### 7.2.1 Počet a struktura bytů podle druhu objektů

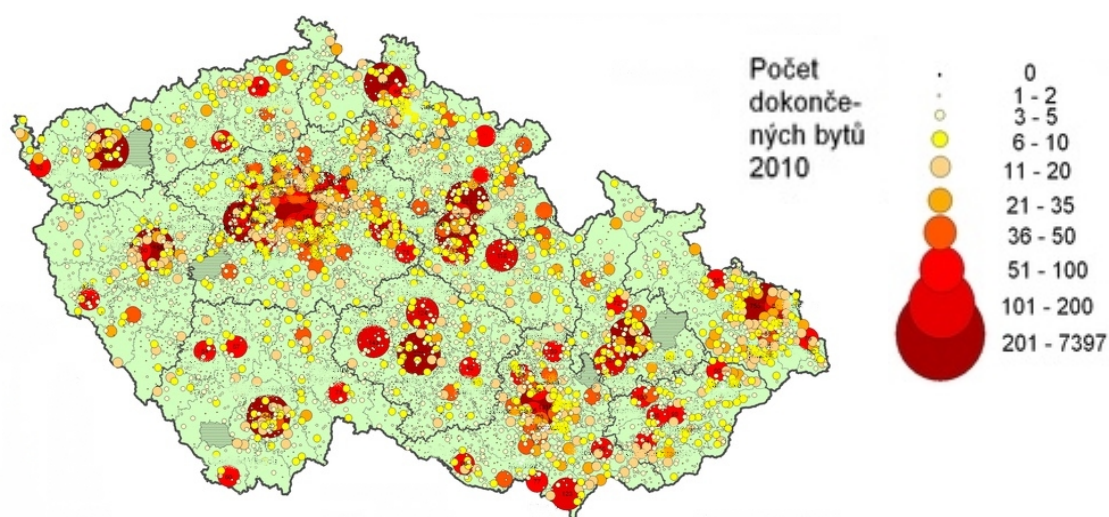
V letech 2001 až 2010 bylo na území České republiky dokončeno 329 441 bytů, z toho 149 293 bytů (45,3 %) v nových rodinných domech a 107 689 bytů (32,7 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou a nástavbou ve starších budovách vzniklo 21 197 bytů (6,4 %) v rodinných domech a 17 251 bytů (5,2 %) v bytových domech. V domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech bylo dokončeno 9 633 bytů (2,9 %) a v nebytových budovách bylo postaveno 8 320 bytů (2,5 %). Stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 16 058 bytů (4,9 %).



Typ stavebního objektu	Počet bytů	
Nové rodinné domy	149 293	45,30%
Nové bytové domy	107 689	32,70%
Přístavba a nástavba starších budov		
- v rodinných domech	21 197	6,40%
- v bytových domech	17 251	5,20%
Domy s pečovatelskou službou	9 633	2,90%
Nebytové budovy	8 320	2,50%
Úprava nebytových prostor	16 058	4,90%
<b>Celkem v ČR</b>	<b>329 441</b>	

**Tab. 7-4:** Počet bytů dokončených v ČR v období 2001 – 2010

Dlouhodobě významnou část přírůstku bytového fondu České republiky, z hlediska vlastnictví, představují byty v osobním vlastnictví. Výjimku tvořil rok 2007, kdy se podíl dokončených bytů ve vlastnictví fyzické osoby pohyboval neustále nad hranicí 50 %. Oproti tomu zcela vymizela z bytové výstavby forma družstevního vlastnictví, její podíl byl v letech 2007 až 2010 na hranici 2 %. V období 2002 až 2004 se dokončené byty vlastněné družstvy podílely na bytové výstavbě v ročním průměru 5,5 %. Výrazný růst zaznamenal podíl bytů vlastněných ostatními právnickými osobami, a to na úkor poklesu podílu výstavby obecních bytů. Ještě v roce 2001 patřila obcím čtvrtina dokončených bytů. V roce 2010 to byl však přibližně jen každý padesátý dokončený byt. Vlastnění ostatními právnickými osobami se, převážně u bytových domů, stalo druhou z rozhodujících vlastnických forem.



**Obr. 7-2:** Rozmístění nové bytové výstavby 2010 podle obcí [20]

### 7.2.2 Vývoj cen rezidenčních nemovitostí

Brno s přilehlým okolím lze z hlediska úrovně cen na trhu s nemovitostmi považovat po Praze a středních Čechách za druhou nejdražší lokalitu k bydlení v České republice. Průměrná cena standardního bytu zde přesahuje hranici dvou miliónů korun. Ceny bytů v brněnském regionu klesá s přibývajícím vzdáleností od Brna. Podobné ceny bytů, jaké jsou v okrajových částech jihomoravské metropole, jsou i ve městech s přímou návazností na Brno. Jedná se například o Kuřim nebo Šlapanice.

Souhrnně se dá říci, že ceny rezidenčních nemovitostí v České republice v pololetí roku 2011 zůstávají stejné jako v minulosti. Průměrná tržní cena bytů poklesla podle HB indexu ve druhého čtvrtletí roku 2011 o 0,7 %. Podobný pokles zaznamenaly i ceny rodinných domů ve stejném období, a to o 0,4 %. Pozemky, jsou jedinou částí rezidenčního trhu v ČR, kde ceny za toto sledované období vzrostly, a to v průměru o 2%.

HB index – vývoj cen nemovitostí			
Období	Ceny bytů (%)	Ceny RD (%)	Ceny pozemků (%)
2. čtvrtletí 2011	98,4	101,2	106,6
1. čtvrtletí 2011	99,1	101,6	104,6
2. čtvrtletí 2010	100,5	99,5	100,9

Tab. 7-5: Vývoj cen nemovitostí [17]

Pozn.: 100 % = 1. čtvrtletí 2010

Město Brno – vývoj tržní ceny standardního bytu	
Období	Ceny bytů (%)
2. čtvrtletí 2011	98,3
2. čtvrtletí 2010	101,3

Tab. 7-6: Vývoj tržní ceny standardního bytu v Brně, [13]

Pozn.: 100 % = 2. čtvrtletí 2009

Z vývoje průměrné ceny nové výstavby vyplývá, že cenový pokles od začátku roku 2008 byl do 5 % a v letošním roce je vidět pozvolný růst cen. Tento údaj je v protikladu ke starší bytové zástavbě, která je ovlivněna výraznějším poklesem cen panelových domů. Developerské společnosti uvádí poměrně vysoké ceny za m<sup>2</sup> svých projektů a dosahují i 50 000 Kč za m<sup>2</sup>.

<b>Město Brno – vývoj průměrné ceny nových bytů (cena uvedena bez DPH)</b>		
<b>Období</b>	<b>Cena bytu (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena bytu (%)</b>
Březen 2011	<b>41 403</b>	<b>97,0</b>
Únor 2011	<b>40 711</b>	<b>95,4</b>

**Tab. 7-7:** Vývoj průměrné ceny nových bytů, [13]

Pozn.: 100 % = leden 2008

Dle zkušenosti Developer centra v Brně a realitních kanceláří se cenová hladina nové developerské výstavby pohybuje v Brně v průměru mezi 35 000 až 40 000 Kč za m<sup>2</sup> bez DPH u bytu v běžné lokalitě. Je samozřejmostí, že na trhu jsou i projekty, které jsou situovány v mimořádně atraktivních lokalitách a jejich cena se pohybuje výrazně nad 50 000 Kč. Nachází se zde ale i projekty, kde se cenová úroveň pohybuje těsně nad 30 000 Kč a proto mají z čeho vybírat jednak nároční klienti, kteří jsou ochotni připlatit za luxus a pohodlí, nebo ti méně nároční, kteří raději ušetří a za práci a zábavou budou dojíždět.

Těžko říci, jaký vývoj cen nás bude čekat v následujícím období. Odborníci se kloní spíše k další stagnaci cen, a to i přes připravované zvýšení DPH na nové byty. Reálný dopad do ceny bude mít plánované zvýšení DPH až do obchodů realizovaných v roce 2012. Otázkou ovšem zůstává, jakou výši nárůstu ceny jsi budou developeři schopni převzít na úkor svých zisků. Dnes, ke konci roku 2011, se již spekuluje o tom, že budou byty v příštím roce ještě levnější než nyní. Důvodem by mohl být menší zájem ze strany kupců, který byl ke konci roku 2011 silně nadprůměrný a každý chtěl stihnout koupi svého bydlení ještě při nižší sazbě DPH.

### **7.3 Nájemní bydlení v ČR v současnosti**

V Jihomoravském kraji i celé České republice je v porovnání se západní Evropou velké procento vlastnického bydlení. Pokud připočteme i družstevní sektor, žije u nás v bytech s osobním vlastnictvím zhruba 80 % domácností. V posledních 10 letech došlo k nárůstu téměř o 16 %. To bez pochyby způsobil zvýšený zájem o privatizaci bytového fondu městské samosprávy. Svůj podíl však má i objem nové developerské výstavby, kde většina bytů byla pořízována jako vlastnické bydlení. Podpurnou roli sehrála i státní podpora vlastnického bydlení. Jednalo se zejména o podpory typu Zelená úsporám, renovace bytového fondu, nebo Panel, kde nejvýznamnější položky podpory byly daňové úlevy – odpočty úroků z hypotéky ze základu daně či poskytování

zvýhodněných úvěrů na bydlení a stavební spoření. Možnost odečíst úroky z hypotéky od daňového základu snižuje reálnou cenu hypotéky a zvyšuje tak dostupnost vlastního bydlení. Pro klienta to znamená vrácení jedné až dvou měsíčních splátek za rok. Zrušení těchto podpor by mohlo mít, v kombinaci se změnou DPH, negativní dopad na zájem o vyšší hypotéky a pořízení si vlastního bydlení a tím i větší zájem o nájemní bydlení.

### **7.3.1 Podpora nájemního bydlení**

V letošním roce byly bankami již poskytnuty první úvěry se zárukou Státního fondu rozvoje bydlení za splácení investičních úvěrů na výstavbu nájemních bytů s tím, že fond ručí úvěrující bance až do 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Splatnost úvěru může být sjednána až na dobu 30 let. Úvěr bude poskytován právnickým a fyzickým osobám (včetně obcí a měst) na výstavbu nájemních bytů v nových bytových domech, na takové stavební změny existujících staveb, ze kterých vzniknou nájemní byty v bytových domech (rekonstrukcí nebytových prostorů nebo bytů nezpůsobilé k bydlení, nástavbou, vestavbou). Úvěr není možné čerpat na výstavbu ani rekonstrukci rodinných domků. Podlahová plocha podporovaných nájemních bytů je limitována, minimálně 35 m<sup>2</sup>, maximálně 90 m<sup>2</sup>. Výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 3 let od data uzavření úvěrové smlouvy. Výstavba nájemního bydlení je určena pro dvě cílové skupiny. V první skupině jsou senioři nad 70 let, osoby se zdravotním postižením, osoby s nízkými příjmy a osoby, které v důsledku živelné pohromy byly připraveny o bydlení. Ve druhé skupině jsou jakékoli fyzické osoby. Výše úrokové sazby je pak stanovena v závislosti na výběru cílové skupiny. Investor, který se rozhodne byty pronajímat právě cílové skupině, může získat úvěr s výhodnější úrokovou sazbou. Úvěr musí být dostatečně zajištěn zástavním právem na předmětné nemovitosti, případně i dalšími zajišťovacími prostředky podle dohody. Nájemní byt musí sloužit pro bydlení investorem zvolené cílové skupiny nájemců po dobu splácení úvěru, minimálně však po dobu 10 let. [17]

Díky tomuto programu SFRB je dnes pro investory budující nájemní bydlení snazší získat dlouhodobé bankovní financování, což by mohlo pomoci podpořit motivaci nejen soukromého sektoru, ale i družstev k výstavbě nájemních bytů, a tím přispět k větší dostupnosti bytů pro mladé, ale i nájemního bydlení pro seniory.

Pozn.: Vzhledem k nutnosti vyčerpání finančních prostředků stanovených schváleným rozpočtem Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 do konce tohoto roku je Státní fond rozvoje bydlení nucen ukončit příjem žádostí o podporu výstavby nájemních bytů formou úvěru dnem 8.11.2011. Dále se předpokládá, že realizace programu bude

pokračovat i v roce 2012, kde o finančních prostředcích na jeho realizaci rozhodne v rámci rozpočtu SFRB Poslanecká sněmovna. Vzor žádosti o poskytnutí prostředků SFRB na podporu výstavby nájemních bytů je v ***Příloze 1.***

## **7.4 Budoucí vývoj trhu**

V současnosti převládá v ČR poptávka po startovacím bydlení. Větší byty již znamenají větší investici a tím pádem i větší rizika. Na tuto poptávku po startovacím bydlení budou tedy zřejmě developéři reagovat tím, že přijdou s výstavbou nových projektů. V této oblasti nicméně zůstává trh velmi opatrný a většina lidí, kteří si plánují pořídit větší byt v novostavbě, raději vyčkává na další vývoj.

V ČR jsou dnes na trhu desítky nových projektů s novými byty a další nově vznikají. Je však potřeba si uvědomit, že například v Praze je v současnosti zhruba sedm tisíc dokončených bytů, které hledají kupce a zřejmě je v nejbližší době nenajdou. Příčinou je převážně nereálná cena a také skutečnost, že společnosti, jež tyto byty vlastní, si často mohou dovolit na zájemce čekat. Je třeba si uvědomit hrozbu krize vzniklou neustálou produkcí nových a nových projektů, kde o ty staré nebude zájem a dojde k možnému snížení cen ze strany developerů, pro které již poté nebudou tak výnosné.

## 8 DEVELOPERSKÝ PROJEKT RD PODOLÍ

### 8.1 O projektu

Jedná se o developerský projekt výstavby 21 rodinných domů na okraji obce Podolí u Brna, realizovaným stavební společností Kaláb, spol. s r.o. Lokalita výstavby je přesně v severovýchodním okraji obce v blízkosti Mariánského údolí a má charakter bezprůjezdové obytné zóny. Všechny domy jsou navrženy jako energeticky úsporná stavba a s ohledem na stávající zástavbu Kolonka jsou řešeny jako jednopodlažní s obytným podkrovím. Pro lepší využití pozemků jsou navrženy domy řadové, dvojdomy a domy samostatně stojící. Vzhledem k mírnému sklonu lokality dochází k vytvoření zajímavé zástavby. Výstavba projektu byla zahájena v dubnu 2010 a v současnosti jsou již všechny domy hotové a zkolaudované.



**Obr. 8-1:** Situace projektu RD Podolí [12]

#### 8.1.1 Obec Podolí

Podolí je malebná obec s více jak 1165 obyvateli, vzdálená 8km východně od Brna v nadmořské výšce 238 m. Obec se rozkládá na jižních svazích Dražanské vrchoviny a je součástí mikroregionu Rokytnice, který je zajímavý svojí zeměpisnou polohou, vhodnou pro turistické aktivity a nabízí i historické zajímavosti. V současné době je Podolí samostatnou obcí příslušející k pověřenému Městskému úřadu Šlapanice. Dominantou obce je novorománský kostel sv. Jana Nepomuckého. Kousek od obce se



nachází návrší Žuráň, odkud císař Napoleon I. řídil první fázi bitvy u Slavkova. Obec má velmi dobrou občanskou vybavenost. Nachází se zde mateřská škola, základní škola se školní jídelnou, sportovní hala a další venkovní hřiště a tenisové kurty. Dále zde působí řada firem a v blízkosti obce prochází dálnice D1.



**Obr. 8-2:** Umístění developerského projektu [12]

## 8.2 Rodinné domy

Každý rodinný dům je zděný a má svoji vlastní zahradu. Svislé nosné konstrukce jsou z keramických tvárníc Porotherm, včetně kompletního zateplovacího fasádního systému. Zajímavostí těchto objektů je krov, který je řešen jako dřevěný sedlového tvaru s tepelnou izolací nad krokviemi, které jsou z interiéru podkroví viditelné a hoblované. Všechny konstrukce a výplně otvorů splňují požadavky normy ČSN 730540. Technická zpráva vybraného objektu je v **Příloze 2**. Pro příklad jsou zde uvedeny karty dvou vybraných domů, kde nás seznamují s jeho vizualizací, druhem objektu, plochou pozemku, zastavěnou plochou a cenou.



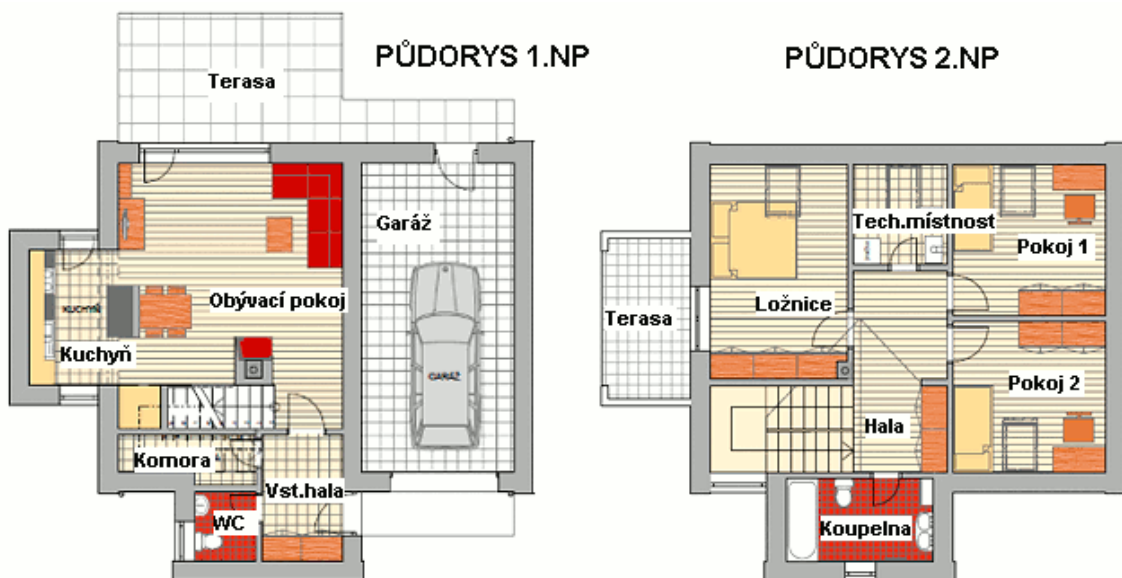
**Obr. 8-3:** Vizualizace celkového pohledu výstavby [12]

### 8.2.1 Příklad 1: rodinný dům č. 16



**Obr. 8-4:** Vizualizace rodinného domu č. 16 [12]  
RD 4+kk dvojdomek

Cena (s DPH):	5 005 515 Kč
Cena včetně nadstandardního vybavení (s DPH):	5 005 515 Kč
Zastavěná plocha:	97 m <sup>2</sup>
Obytná plocha:	109 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	454 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	160 m <sup>2</sup>
Vybrané vybavení:	Změnit výběr



**Obr. 8-5:** Půdorysy 1. NP a 2.NP domu č. 16 [12]

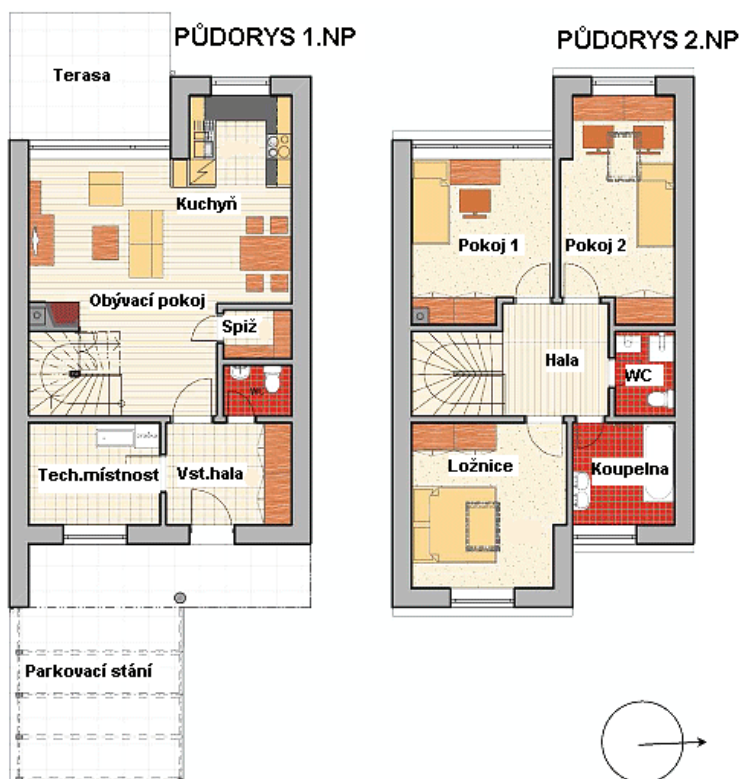


### 8.2.2 Příklad 2: rodinný dům č. 5



**Obr. 8-6:** Vizualizace rodinného domu č. 5 [12]  
RD 4+kk polořadový dům

Cena (s DPH):	3 999 900 Kč
Cena včetně nadstandardního vybavení (s DPH):	3 999 900 Kč
Zastavěná plocha:	73 m <sup>2</sup>
Obytná plocha:	108 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	285 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	143 m <sup>2</sup>



**Obr. 8-7:** Půdorysy 1. NP a 2.NP domu č. 5 [12]

### **8.3 Standardní vybavení rodinných domů**

#### **Podlahy**

- Obývací pokoj – designovaná vinylová ukončeno lištou v barvě podlahy
- Pokoje - designovaná vinylová ukončeno lištou v barvě podlahy
- Koupelna + WC - keramická dlažba slinutá
- Technická místnost - keramická dlažba slinutá vč. soklu
- Schodiště (monolitické) - keramická dlažba slinutá vč. soklu
- Předstíň – designovaná vinylová ukončeno lištou v barvě podlahy
- Terasa – keramická mrazuvzdorná dlažba
- Garáž (je-li uvedena) - terasová dlažba

#### **Obklady**

- Koupelna - keramický obklad do výše obložky
- WC - keramický obklad do výše 1,2 m

#### **Dveře**

- Vstupní bytové – protipožární, plné hladké, plastové
- Vnitřní bytové – fólie, kování, zárubně obložkové povrchová úprava jako u dveří

#### **Okna**

- Plastová (1.NP) – otvíravá, výklopná s mikroventilací opatřené parapetní deskou.
- Plastová (2.NP) – otvíravá, výklopná s mikroventilací opatřené parapetní deskou
- Plastová (2.NP) – střešní, otvíravá s mikroventilací

#### **Zařizovací předměty**

- Umyvadlo – keramické, bílé, pohledový sifon (chromovaný)
- Umývatko - keramické, bílé, pohledový sifon (chromovaný), je-li uvedeno
- WC – keramické, bílé, zavěšené se zabudovanou nádrží, sedátko plastové
- WC tlačítko - plastové, bílé, dvojčinné
- Vana – bílá, akrylátová, obezděná
- Baterie umyvadlová – pákové, s keramickou hlavou, chromované
- Baterie vanová - pákové, s keramickou hlavou, chromované
- Sprchový set
- Napojení pračky – přívod + odpad v jednom kompletu
- Napojení myčky – přívod + odpad do sifonu dřezu

**Koupelny (vizualizace)**

- Řadovka
- Dvojdomek
- Samostatně stojící
- Nadstandardní dům

**Povrchová úprava**

- Omítka – jemný štuk
- Malba – bílá

**Vytápění**

- Podlahové vytápění (obývací pokoj, kuchyně)
- Deskový radiátor (pokoje) – barva bílá
- Trubkové těleso (koupelna) – barva bílá
- Technická připravenost pro krb - komín

**Elektro**

- Vypínače - plastové, bílé
- Zásuvky - plastové, bílé
- Zásuvka internet
- Svítidla – jen stropní vývody
- Jistič – u vstupních dveří
- Domovní telefon
- Zvonek
- Hromosvod

**Zámečnické výrobky**

- Ocel + nátěr

**Ostatní**

- Oplocení pozemku, dle projektu
- Příprava pro digestoř
- Technická připravenost pro venkovní žaluzie
- Vývod pro zalévání zahrady
- Je-li uvedena garáž, pak garážová vrata
- Zámková dlažba, před vstupem do domu

Výše uvedená specifikace může být nahrazena jinými materiály, nebo předměty ve srovnatelném standardu.

#### **Součástí standardu není:**

- dodávka kuchyňské linky, digestoře, dřezové baterie
- dodávka spotřebičů kuchyňské linky
- zásuvky a vypínače v prostoru kuchyňské linky
- obklad za kuchyňskou linkou
- zrcadel
- dodávka garnyží a žaluzií
- svítidla
- zřízení telefonní stanice a dodání telefonního přístroje
- dodávka vestavěných skříní, polic atd.

### **8.4 Nadstandardní vybavení rodinných domů**

Důležitou součástí projektu je i jeho řádná prezentace a reklama. Ještě před tím, než začaly výkopové práce na RD Podolí, vznikly webové stránky projektu. Jejich vytvoření je pro společnost ztráta času a tak se vypisuje výběrové řízení a stránky zhotovuje externí firma. Aktualizaci webu si poté dělá již společnost sama. Web má za úkol zejména informovat potenciální zájemce o nabízených službách. V případě zájmu informuje o postupu prodeje a financování. Vybrané informace a služby pro zákazníky z webu jsou uvedeny níže. <sup>4</sup>

Na webu RD Podolí čekal na potenciální zákazníky konfigurator, ve kterém si mohl každý sám nastavit hodnoty nadstandardního vybavení a poté se automaticky upravili ceny u jakéhokoli z rodinných domů. Zákazníci byli dále informováni, že jednotlivé typy domů, ať už řadové, dvojdomy nebo samostatně stojící se mohou vybavením lišit a vybavení vybrané pro jeden typ domu nemusí být dostupné v jiných domech. V každé oblasti bylo vidět standardní provedení a jeho cena. Dále pak nabídka jedné i více dražších variant v jiném materiálové provedení, nebo například vybavení podle stupně bezpečnosti. Vedle nich byly opět zobrazeny jejich ceny, uvedené v závorkách. Na konci se dalo jednoduše kliknout na tlačítko přepočítat cenu a vypočítat

---





<sup>4</sup> Celá tato kapitola čerpala veškeré informace a všechny zdroje pochází z webových stránek projektu RD Podolí [12]

tím, o kolik vyjde daný objekt, s těmito klientskými změnami, dražší. Budoucí klienti si mohli vybrat nadstandardní vybavení z těchto stavebních oblastí:




- Okna
- Vnitřní dveře
- Podlahové krytiny
- Schodiště
- Dálkově ovládané osvětlení
- Krb
- Centrální vysavač
- Klimatizace
- Žaluzie interiérové
- Žaluzie exteriérové
- Garážová vrata
- Vstupní dveře
- Solární panely
- Kuchyňskou linku, včetně spotřebičů, podle dané vizualizace

#### ***Ukázka konfigurátoru nadstandardního vybavení***





##### **Podlahové krytiny**

-  standard - PVC (0 Kč)
-  dlažba (11 900 Kč)
-  laminátová plovoucí (21 000 Kč)
-  dřevěné třívrstvé (144 000 Kč)

##### **Schodiště**

-  standard - monolitické (0 Kč)
-  dřevěné (buk) včetně zábradlí (48 600 Kč)
-  dřevěné (dub) včetně zábradlí (60 000 Kč)

### Dalkově ovládané osvětlení

-  standard - není (0 Kč)
-  základní (16 700 Kč)
-  střední (33 500 Kč)
-  komplet (45 700 Kč)

Přepočítat cenu

## 8.5 Financování a postup při koupi

### Harmonogram prodeje

- Seznámení se základními podmínkami koupě
- Uzavření rezervační smlouvy
- Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- Umožnění poskytnutí hypotečního úvěru prostřednictvím bankovního ústavu
- Zabezpečení klientských změn
- V případě zájmu kupujícího uzavření dodatku smlouvy o smlouvě budoucí o klientských změnách
- Uzavření kupní smlouvy
- Podání návrhu na vklad vlastnického práva

### Financování

#### Základní platební kalendář

*Výše a termíny splátek zohledňují jednotlivé fáze výstavby a stupeň rozestavěnosti.*

- rezervační poplatek ve výši 150.000 Kč vč. DPH při rezervaci domu splatný do 10 dnů od podpisu rezervační smlouvy

- záloha 10% z kupní ceny minus rezervační poplatek vč. DPH do 15 dnů od podpisu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní
- záloha 45% z kupní ceny vč. DPH do 15 dnů po dokončení hrubé stavby a zápisu rozestavěných rodinných domů do katastru nemovitostí
- doplatek 45% z kupní ceny vč. DPH do 15 dnů po oznámení o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Při osobním jednání je možno v jednotlivých případech dohodnout platební kalendář, který zohledňuje některé specifické požadavky klientů. Možnost financování hypotečním úvěrem. [12]

## 8.6 Zanesení změn do katastru

Výstavba jednadvaceti rodinných domů v Podolí se plánovala na čtyřech pozemcích. Investor nechal geodety zaměřit a rozdělit tyto čtyři parcely na 47 menších parcel. Každý rodinný dům má svůj vlastní stavební pozemek rozdělený na dvě části. První je parcela přesně kopírující jeho půdorysné rozměry a druhá je přilehlý pozemek – zahrada. Výjimku tvoří řadové domy 2, 3, 6 a 7, u kterých byl tento pozemek rozdělen na tři části z důvodu jeho odříznutí od ostatních.

Zanesení do katastru však neprobíhalo standardním způsobem. Po zaslání návrhu na změnu, včetně územního souhlasu a nového geometrického plánu na katastrální úřad, přišla z katastrálního úřadu odpověď, že parcely nejdou rozdělit a změna kultury pozemku bude možná pouze tehdy, bude-li na původních čtyřech pozemcích stavba. Tento návrh na změnu a nový geometrický plán jsou uvedeny v **Příloze 3**. Investor na to reagoval zpětvzetím návrhu na zápis změn a na každém ze čtyřech pozemků rozestavěl stavební objekt. Zpětvzetí je přiloženo v **Příloze 3**. Poté byly pozemky zaměřeny znovu a opět byl na katastrální úřad zaslán návrh na zanesení do katastru a nový geometrický plán. Po 30 dnech poslal katastrální úřad kladnou odpověď a požadovanou akci provedl.

Na tomto projektu vznikla i tzv. slepá ulička, kdy katastrální úřad nechtěl nic povolit a chtěl vyjádření od stavebního úřadu a stavební úřad nechtěl nic vydat a chtěl povolení zase od katastrálního úřadu. Nikdo nechtěl ustoupit, a tak rozestavění rodinných domů na pozemcích bylo jediným možným řešením a uzavřením této záležitosti. Výpis z katastru nemovitostí rozestavěných všech budov ke dni 23. 8. 2011 je uveden v **Příloze 3**.

## 9 STAVEBNÍ SPOLEČNOST KALÁB

### 9.1 O firmě

Stavební firma Kaláb je moderní developerská společnost působící především na území Jihomoravského kraje. Byla založena v roce 1993. Během svého působení na stavebním trhu získala za zrealizované stavby řadu ocenění. Mezi nejceněnější za poslední dobu patří Stavební firma roku 2010, Společnost roku 2009 a Osobnost roku 2009 v Brně. Společnost je díky svým zkušenostem schopna nabídnout komplexní dodávky novostaveb a rekonstrukcí z celého spektra pozemních staveb. Úsilí zaměstnanců firmy dosahovat špičkové kvality při realizaci díla, dodržování pravidel při nakládání s odpady a v neposlední řadě také dodržování bezpečnosti práce přispělo k získání certifikátů ČSN EN ISO 9001, 14001 a OHSAS 18001. Prostřednictvím vlastních developerských projektů nabízí firma zákazníkům prostory pro soukromé i komerční využití. Vysokou kvalitu realizace staveb zaručují kvalifikovaní zaměstnanci s dlouholetými zkušenostmi v oboru. [5]



Obr. 9-1: Logo Kaláb – stavební firma, spol. s r.o. [6]

#### Kontaktní informace:

Název:	Kaláb – stavební firma, spol. s r.o.
Rejstřík:	obchodní rejstřík u KS v Brně, v odd. C vl. 12020
IČ:	49436589
DIČ:	CZ49436589
Adresa:	Vídeňská 15, 639 00 Brno
Tel.:	+420 544 509 411
Fax.:	+420 544 509 412
Email:	<a href="mailto:firma@kalab.cz">firma@kalab.cz</a>
Právní forma:	spol. s r.o.
Počet zaměstnanců:	67
Název:	Kaláb – develop s.r.o.
Rejstřík:	obchodní rejstřík u KS v Brně, v odd. C vl. 46062
IČ:	26928981



DIČ: CZ26928981  
Adresa: Vídeňská 15, 639 00 Brno  
Tel.: +420 544 509 411  
Fax.: +420 544 509 412  
Email: [firma@kalab.cz](mailto:firma@kalab.cz)  
Právní forma: s. r. o.  
Počet zaměstnanců: 2

**Předmět činnosti:** Komplexní dodávky novostaveb a rekonstrukcí z celého spektra pozemních staveb.

**Reference:** Seznam referencí za poslední období 2010-2011. Další soupis realizovaných staveb je v *Příloze 4*.

Název	Typ stavby	Rok
PRAKOM - Oprava a modernizace budov - 1. etapa, Brno	Průmyslové objekty	2011
Rekonstrukce a přístavba objektu pro zdravotnické účely - Brno	Administrativní budovy	2011
Rekonstrukce prodejny Terranova, Brno	Administrativní budovy	2011
Rekonstrukce výrobní haly TOS Kuřim II. etapa	Průmyslové objekty	2011
BD Kovářská	Bytová výstavba	2010
Budova kolejí Purkyňova	Školská a kulturní zařízení	2010
Bytový dům Kaleckého	Bytová výstavba	2010
Čistící linka máku - Kroměříž	Průmyslové objekty	2010
Dostavba areálu firmy Interexpo	Průmyslové objekty	2010
Farma Bolka Polívky	Občanské stavby	2010
Infinit Orion Brno	Občanské stavby	2010
komplex Orion	Občanské stavby	2010
Oprava fasády budovy školy Podolí	Školská a kulturní zařízení	2010
PrF MU - Oprava zastřešení světlíku nad aulou, Brno	Školská a kulturní zařízení	2010
Přístavba domu pokojného stáří Kamenná 29	Občanské stavby	2010
Rekonstrukce a zateplení střechy obj. 505, FCH VUT v Brně	Školská a kulturní zařízení	2010
Rekonstrukce školní jídelny v Podolí	Školská a kulturní zařízení	2010
SPORTAREÁL DRUŽSTEVNÍ	Občanské stavby	2010

**Tab. 9-1:** Seznam referencí za období 2010-2011 [6]

**Ocenění:**

Společnost získala za celou dobu svého působení řadu ocenění. Mezi nejmladší patří ocenění získané v pondělí 3. října 2011 ve Valdštejnském paláci v Praze, které firmě předal předseda Senátu Parlamentu ČR a generální ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví. Jedná se o ocenění Stavební firma roku 2010 v kategorii Středních stavebních firem do 250 pracovníků.

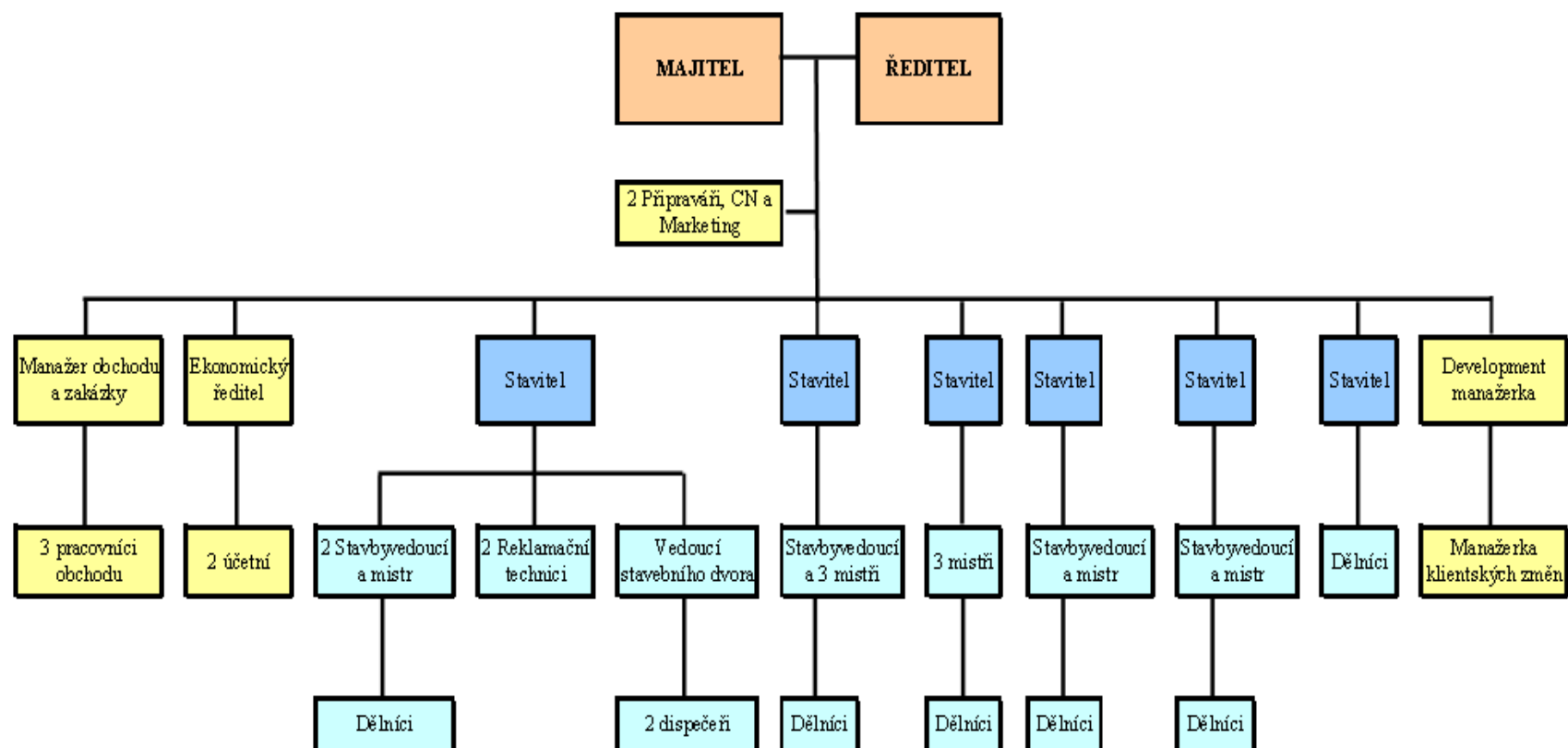


**Obr. 9-2:** Kaláb – Stavební firma roku [6]

Firma dále každoročně pořádá různorodé firemní akce a podporuje organizaci pro tělesně postižené sportovce.

## 9.2 Organizační struktura

Podle dostupných informací, zanikla v minulosti, v organizační struktuře této společnosti pozice personalisty a vznikla pozice nového stavitele. Manažer obchodu a zakázky má tři podřízené pracovníky. Ekonomický ředitel má dvě podřízené účetní. Ve firmě jsou dále zaměstnány dva přípraváři a člověk starající se o marketing. Ve společnosti je zaměstnáno celkem šest stavitelů, kteří mají na starosti současně i více staveb. Všichni mají podřízené stavbyvedoucí a mistry, pod kterými pracují stavební dělníci. Ve firmě je zaměstnáno celkem 5 stavbyvedoucích a 9 stavebních mistrů. Jeden ze stavitelů má navíc na starost i dva reklamační techniky a vedoucího stavebního dvora, společně se dvěma dispečery. Ve společnosti využívají informační systém. Podle ředitele velmi zprůhlednil fungování celé firmy a jsou s ním spokojeni. Struktura oddělení developementu je popsána níže v podkapitole 9.3.



**Obr. 9-3:** Organizační struktura společnosti

### 9.3 Oddělení developmentu

Jedná se o pracoviště s přímým napojením na ředitelství společnosti. Toto oddělení má na starosti veškerou komunikaci, poskytování informací a klientský servis.

Oddělení má jednoho zaměstnance, který je zde zaměstnán přibližně 5 let. Je to odborník s několikaletou stavební praxí a mnoha zkušenostmi z dřívějšího působení u jiné developerské firmy. V časově náročnějších obdobích vypomáhá v oddělení další osoba. Při realizaci projektu RD Podolí byl ve firmě na tomto oddělení zaměstnán po dobu přibližně půl roku ještě jeden pracovník, který se zabýval klientskými změnami. Jednalo se o výpomoc zabírající někdy i standardní osmihodinovou pracovní dobu denně.

Klientům se v případě zájmu oddělení nabízí v tištěné formě veškeré informace z webových stránek, a pokud jejich zájem trvá, pak také stavební výkresy jednotlivých rodinných domů. Při přetrvávajícím zájmu klienta, dojde ke složení zálohy a zákazník se poté stává vážným zájemcem. Zákazníky příliš nezajímala hrubá stavba. Změna nastala až ve fázi dokončení hrubých stavebních úprav. Po této fázi měli klienti zájem o prohlídku interiéru, při které chtěli definovat své požadavky a podívat se, jak jsou rodinné domy uvnitř osluněny a načerpat atmosféru svého budoucího bydlení.

#### ***Odborná stavební praxe***

V rámci své odborné stavební praxe, která proběhla za spolupráce Vysokého učení technického v Brně a stavební společností Kaláb spol. s r.o., jsem měl možnost na tomto oddělení developmentu působit. Praxe mi byla umožněna v rámci projektu „Sít’ na podporu spolupráce techniky a podnikatelsky zaměřených univerzit s podniky v Jihomoravském kraji“. Na projektu spolupracují Evropská unie, Evropské strukturální fondy, Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, Operační program vzdělávání pro konkurenceschopnost, Vysoké učení technické v Brně, Mendlova univerzita v Brně a Regionální hospodářská komora Brno.

Po celou dobu praxe jsem se zabýval developerským projektem RD Podolí. Přípravoval jsem kupní smlouvy o převodu nemovitosti a předávací protokoly mezi prodávajícím a kupujícím, včetně přílohy informující obě strany o technickém stavu vybavení a provedených pracích. Vzorová kupní smlouva a předávací protokol jsou uvedeny v **Příloze 5 a 6**. Moje práce zahrnovala rovněž vyplňování protokolů a přepisů od výrobců a distributorů elektrické energie a plynu společností E.ON a RWE. Protože

se v řadě případů jednalo i o vícestránkové formuláře, kompletoval jsem nakonec všechny tyto smlouvy, protokoly a přepisy pro každý rodinný dům společně s formuláři od Vodohospodářské a.s. Dále jsem vytvářel návrhy na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí a s tím související plné moci, zmocňující advokátku k zastoupení klienta v řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tyto návrhy na vklad společně s plnou mocí jsou také v **Příloze 7 a 8**.

Vedle této práce s dokumenty jsem se rovněž zabýval kontrolou vad a nedodělků na vybraných domech přímo na stavbě. Konkrétně se jednalo o fázi dokončování stavby a klientských změn, po které již měly být objekty předány zákazníkům. Protože klientské změny byly pro každý dům specifické, lišily se objekty také případnými vadami a nedodělkami. Vedle toho se nicméně našla i řada chyb, které se na mnou pozorovaných rodinných domech neustále opakovaly. Mezi nejčastější nedodělky patřily převážně nedokončené podlahové lišty v obou podlažích a zaakrylované vypínače a zásuvky. V jednom z objektů chybělo schodiště a také obklady v koupelně. Mezi stále opakující se vady patřila rovněž špatná výmalba nebo zašpinění zdí po předchozí dobré výmalbě. Téměř ve všech kontrolovaných domech bylo potřeba seřadit dveře na terasu, které byly součástí francouzského okna, a také seřadit okna (zejména ve 2. NP). Tato pětikomorová plastová okna byla řešena jako obdélník s poměrem horizontální a vertikální strany 2:1 a více. V řešení s panty na pravé či levé straně okna to způsobilo tíhou okenního křídla při každém otevření mírný pokles směrem dolů a při opětovném zavření musela být použita větší síla, která byla doprovázena nepříjemným zvukem, vzniklým při nadskočení okna do jeho předchozí polohy. Další opakující se chybou bylo špatné utěsnění ventilů u kotle, puklinky v omítce, zamazané okenní, dveřní rámy a obklady, nedodělaná elektrifikace u krokvi a špatně zabudované větrací mřížky.

Ostatní vady byly převážně individuálního charakteru, například odlupování dýhy způsobené přílišnou vlhkostí a nízkou teplotou, praskliny v ostění, napojení ocelové konstrukce zastřešení parkovacího stání na fasádu, prasklé okno, poničené dveře a další chyby, způsobené hlavně nedbalostí dělníků. Svůj několikastránkový seznam jsem odevzdal, prokonzultoval s development managerem a vzápětí byly na rodinných domech v Podolí všechny vady a nedodělky odstraněny.

Protože zatím nemám dostatečnou stavební praxi, musel jsem při své práci na projektu RD Podolí spolupracovat a konzultovat některé své kroky s development managerem, který mi navíc poskytl i řadu potřebných informací do této diplomové práce.

V celé společnosti se ke mně od samotného začátku chovali ochotně a podporovali můj zájem o vytvoření této diplomové práce. Velmi často se mnou hovořili naprosto otevřeně a necítil jsem z jejich strany nikterak velikou obavu o případné vyjádření jejich firemního „know-how“. Z tohoto přístupu a dobrého celkového dojmu jsem pocítil spravedlnost opětovného ocenění společnosti Kaláb, jako stavební společnosti roku 2010 v ČR, ve své kategorii.

## **10 POSTUPY SPOLEČNOSTI KALÁB PŘI PLÁNOVÁNÍ A REALIZACI PROJEKTU**

### **10.1 Plánování a řízení času**

#### **10.1.1 Čas jako fyzikální veličina**

Čas je jednou ze základních fyzikálních veličin, již se měří vzdálenost mezi událostmi. Jedna z možných definic tvrdí, že se jedná o neprostorové lineární kontinuum, v němž se události stávají ve zjevně nevratném pořadí. Jako takový je podstatnou složkou struktury vesmíru. Je velmi obtížné si čas nějakým způsobem představit. Pokusy o pochopení času a jeho měření se v minulosti zabývala řada filosofů a přírodovědců. Důležitým pojmem je tzv. šipka času, která určuje smysl a směr plynutí času. [21]

#### **10.1.2 Řízení času**

Z výše uvedeného textu plyne, že je velice obtížné si čas představit. Každý by si měl uvědomit, že čas neustále běží, nedá se zastavit a ani vrátit. Z těchto důvodů by se s ním mělo nakládat s rozumem, protože každému ubíhá stejně neúprosně. Tuto skutečnost si zajisté uvědomují subjekty na stavebním trhu, které se s ním snaží co nejlépe hospodařit, protože vědí, že čas je k nezaplacení. Ukončení projektu včas a podle plánu, je jednou z nejdůležitějších podmínek úspěšnosti. Hned po finančních jsou pak stavební firmy, zúčastňující se výběrových řízení, hodnoceny právě podle tohoto kritéria času. Posuzuje se za jak dlouhou dobu jsou schopné zakázky zhotovit. Doba výstavby, označená jako lhůta mezi předáním staveniště a předáním stavební části nebo dokončením montáží, se vždy sjednává ve smlouvě s dodavatelem a je vázaná smluvní pokutou. Pozdější nezhotovení stavebního díla včas, může být ze strany investorů na základě zmíněných smluv, tvrdě pokutováno.

#### *Sestavení harmonogramu*

Nejprve určíme činnosti, které chceme zobrazit v grafu a poté stanovíme vazby mezi těmito činnostmi. Je třeba uvažovat o možnosti vzniku prodlev vzniklých například technologickou pauzou po betonování. Dalším krokem při sestavování harmonogramu je stanovení doby trvání jednotlivých činností a tento krok vyžaduje nejenom odbornou znalost projektu, ale i patřičnou praxi v oboru.

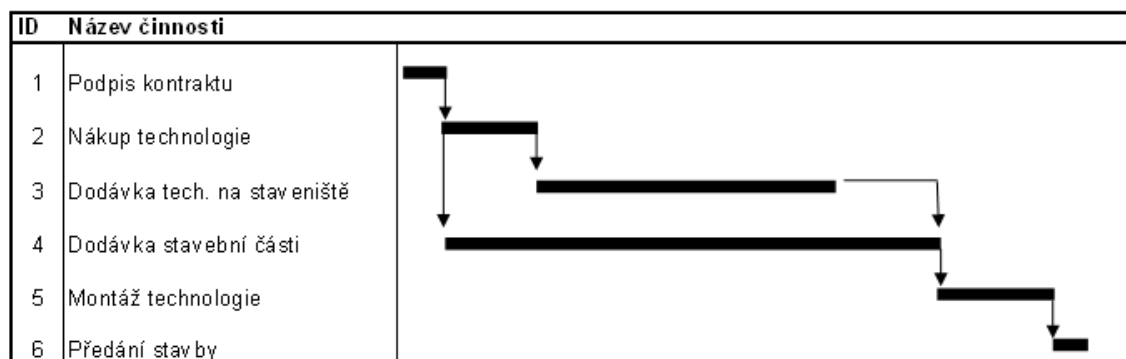
Doba výstavby je pak dána součtem délek navazujících činností. Případnou potřebu zkrácení činností můžeme dosáhnout nasazením většího počtu pracovníků a mechanismů. Tento krok není ovšem možný opakovat do nekonečna. V dnešní době je vyvíjen značný tlak na minimální délku výstavby, proto se v některých případech počet nasazených pracovníků blíží maximálnímu možnému počtu. Na dobu výstavby má vliv řada faktorů

Faktory ovlivňující dobu výstavby:

- Složitost stavby
- Výše investičních nákladů
- Podlažnost budov
- Typ nosného systému budov
- Počet pracovníků a mechanizace na stavbě
- Roční období v době provádění mokrých procesů
- Technologické postupy výstavby
- Počet subdodavatelů

#### *Síťový graf a Ganttův diagram*

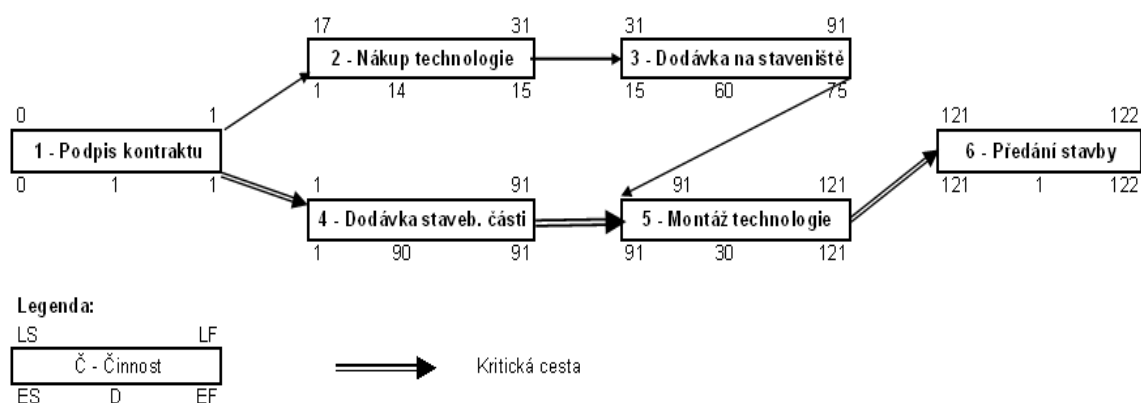
Pro harmonogramy se dnes používá v rozhodující míře Ganttovo zobrazení. Každá činnost se v tomto zobrazení objeví jako úsečka s délkou úměrnou době trvání. Pro záznam harmonogramů dnes používáme specializované programy. Podrobněji se jimi zabývám v podkapitole 10.1.4.



**Obr. 10-1:** Ganttovo zobrazení časového harmonogramu [15]



Dalším z cílů sestavení harmonogramu je stanovit kritické činnosti, jejíž prodloužení by mohlo vést k prodloužení celého projektu. Posloupnost kritických činností se nazývá kritická cesta. Metodou tohoto stanovení se stala teorie grafů a vznikl tzv. síťový graf. V síťovém grafu představuje každá činnost uzel grafu a šipky mezi uzly jednotlivé vazby.



**Obr. 10-2:** Síťový graf [15]

### *Řízení harmonogramu*

Pokud byl harmonogram sestaven a projekt se rozběhl, může se nyní začít vyhodnocovat odchylky od harmonogramu. Nejpoužívanější metodou řízení harmonogramu je sledování všech činností. Do tabulky se zaznamenávají skutečnosti, které se zjistily na stavbě. To je jednoduché u činností, které již byly ukončeny nebo které dosud nebyly zahájeny. Problém nastává u činností, které právě probíhají. Pro tyto činnosti musíme určit, kolik času zbývá do dokončení.

#### **10.1.3 Plánování a řízení času ve společnosti**

V současné době se ve firmě používá k tvorbě časových harmonogramů program MS Excel. V tomto programu zaměstnanci zhotovují dva druhy harmonogramu. První, tzv. „nabídkový“ harmonogram zhotovuje rozpočtář, který rozdělí projekt na jednotlivé etapy. Tento harmonogram slouží také jako dokument ke smlouvě o dílo s investorem. Druhý harmonogram, který je již reálný, zhotovuje přípravař. Ten slouží jako interní harmonogram společnosti, v němž je naplánováno přibližně 80 % času projektu, zbývajících cca 20 % zůstává v rezervě pro případné změny a chyby. Firma si však uvědomuje, že tento postup pro ně nemusí být vždy optimální.

Společnost při časovém a nákladovém plánování plánuje náklady podle materiálu, mezd, subdodávek, režii stavby a zisku. Nicméně zisk samozřejmě nepovažuje za náklad. Je si však vědoma toho, že tento softwarový nástroj MS Excel není pro použití v projektovém řízení příliš vhodný a má svá omezení, např. projektový management má problémy s ním zpětně manipulovat.

Pro kontrolu, zda výstavba probíhá podle plánu a ve shodě s časovým a finančním harmonogramem, si společnost stanovuje kontrolní dny. Jedná se o tzv. „stop stav“, kdy dochází ke schůzce vedení, technického dozoru a stavbyvedoucích, kteří přinesou poslední a aktuální harmonogramy. Z důvody již zakrytých konstrukcí se dokládá také fotodokumentace ze stavby. Poté se aktuální stav porovnává s harmonogramy a v případě potřeby se stanoví potřebná nápravná opatření. Více následující podkapitola 10.5.

#### ***10.1.4 Programy pro tvorbu časových harmonogramů***

##### *O programech*

K vytvoření časového plánu potřebného k řízení projektu můžeme použít řadu programů nebo systémů. V současnosti nám nabízí trh hned několik programů, které je však třeba rozdělit na dvě části. Kritériem tohoto rozdělení je zejména cena, která se u některých pohybuje poměrně ve vysokých částkách. Do kategorie pořizovacích cen do 100 tis. Kč patří mezi nejrozšířenější MS Project, Sure Trak a Super Project. Dále pak v ČR vyvinutý Contec nebo do češtiny lokalizovaný Power Project. V kategorii pořizovacích cen nad 100 tis. Kč pak nalezneme mezi nejrozšířenějšími programy systémy Primavera a méně známé Artemis nebo Open Plane.

##### *MS Project*

Program MS Project je jedinečný efektivní plánovací nástroj pro podporu projektového řízení (projektového managementu). Jeho správným používáním toho produktu získáme přehled nad:

- *časem* jak dlouho to bude trvat
- *financemi* kolik co bude stát
- *lidmi* víme kdo na čem pracuje (nebo by měl pracovat)
- *odpovědnosti* kdo za co nese odpovědnost

- *zpoždění* při případné odchylce a skluzu plánu se mohou aplikovat potřebná opatření

MS Project je program pro všechny, kteří potřebují efektivně plánovat a řídit projekty. Jeho pomoc ocení zejména vedoucí pracovníci a manažeři. Pomocí tohoto softwaru můžeme dynamicky reagovat na změny termínů jednotlivých úkolů a vyhodnocovat průběh plnění jednotlivých úkolů. Dále pak mít přehled nad udržováním lidských, materiálních, finančních a dalších zdrojů. Je možné také využít možnosti rozsáhlých analýz nákladů a zaneprázdněnosti. MS Project obsahuje mnoho užitečných funkcí jako je využití týmového řízení projektů, síťová spolupráce a mnohé další. V neposlední řadě má program schopnost přesně odhadnout celkovou časovou náročnost projektu a následně pružně reagování na změny. [10] Program lze použít od přípravy malých projektů (předváděcí akce) přes střední (stavba rodinného domu) až po velké (stavba nákupních center). S MS Project je snadné dotáhnout požadovaný projekt do konce v požadovaném čase, financích a kvalitě. A právě proto se mi zdá mnohem praktičtější využít možnosti programu MS Project – poskytuje všechny potřebné informace a nabízí oproti MS Excel, vzhledem k pracnosti a rychlosti, nesrovnatelné možnosti.

Pro názornost byl původní harmonogram prací projektu RD Podolí přepracován z MS Excel do programu MS Project a ukázky jeho možností najdeme v **Příloze 9**. Náklady zde pouze poukazují na možnost jejich zobrazení v programu a jsou smyšlené.

	Název úkolu	Doba trvání	Zahájení	Dokončení	Náklady	2011
						3. 10. 17. 2
1	[-] DEVELOPERSKÝ PROJEKT RD PODOLÍ	605 dny	25.1. 10	18.5. 12	65 383,00 tis.Kč	
2	[+] 1. DEFINOVÁNÍ	55 dny	25.1. 10	9.4. 10	975,00 tis.Kč	
12	[+] 2. PLÁNOVÁNÍ	200 dny	12.4. 10	14.1. 11	1 566,00 tis.Kč	
30	[-] 3. PROVÁDĚNÍ	350 dny	17.1. 11	18.5. 12	62 842,00 tis.Kč	
31	[-] 3.1 Příprava výstavby	350 dny	17.1. 11	18.5. 12	545,00 tis.Kč	
32	3.1.1 Zadávací dokumentace pro realizaci	1 týden	17.1. 11	21.1. 11	70,00 tis.Kč	
33	3.1.2 Výběrové řízení na zhotovitele	5 týdnů	17.1. 11	18.5. 12	15,00 tis.Kč	
34	3.1.3 Smlouva na realizaci	1 týden	17.1. 11	21.1. 11	15,00 tis.Kč	
35	3.1.4 Prováděcí dokumentace	4 týdnů	17.1. 11	11.2. 11	415,00 tis.Kč	
36	3.1.5 Stavebně technické přípravy	3 týdnů	17.1. 11	30.3. 12	30,00 tis.Kč	
37	[-] 3.2 Vlastní provádění	183 dny	17.1. 11	28.9. 11	62 297,00 tis.Kč	
38	3.2.1 Odevzdání a převzetí staveniště	1 týden	17.1. 11	21.1. 11	0,00 tis.Kč	

**Obrázek 10-1:** Ukázka harmonogramu v MS Project

Program MS Excel je tabulkový procesor, který umožňuje provádění automatických výpočtů v tabulkách na základě zadaných dat. Tabulky je možné použít k statistickým, matematickým, ekonomickým a jiným výpočtům. S údaji v tabulce je možné v řadě případů pracovat rovněž jako s databází. Jeden řádek tabulky se rovná jednomu záznamu v databázi a lze provádět třídění (indexaci) i výběr (filtraci) dat podle zadaných kritérií. Vedle tabulky bývá často používanou formou výstupu také graf.. [10]

Z toho se dá usoudit, že tento program není k časovému plánování projektu vhodný. Nejenom, že k tomu nemá uzpůsobené funkce, ale z hlediska řízení času je s ním těžká případná manipulace. Stavební firmy v něm vypracovávají časové harmonogramy zejména kvůli jeho snadné dostupnosti v balíčku MS Office. Dalším důvodem může být i fakt, že s ním umějí běžně všichni zaměstnanci pracovat a v MS Excel mají totiž již vytvořené šablony časových i finančních harmonogramů. Konkrétní vizuální podoba „excelovských“ harmonogramů je ovšem značně rozmanitá a stavební přípravitelé, ekonomové i stavbyvedoucí si volí různý design. Někteří používají k zobrazení klasických čar (**Příloha 10**), jiní vybarvují políčka (buňky) různými barvami (**Příloha 13**). U některých harmonogramů proto musí být uvedena i legenda, kde je vysvětleno, co jednotlivé barvy a označení znamenají. Na první pohled tak zdá harmonogram až zbytečně složitý a nepřehledný. Při podrobnějším prozkoumání ovšem zjistíme, že takovéto detailnější schéma může být pro ty, kdo s ním pracují, i přínosem, neboť díky němu získají více různých informací najednou. Zejména na stavbě je pro stavbyvedoucího praktičtější držet v ruce co nejméně papírů a nikoliv zbytečné listování různými archy.

Ukázka harmonogramu prací na projekte RD Podolí zpracovaného v programu MS Excel, celý harmonogram je v **Příloze 10**.



**Obrázek 10-2:** Ukázka harmonogramu v MS Excel [19]

## 10.2 Řízení rizik

Stanovení pravděpodobnosti výskytu rizika a intenzity jeho negativního dopadu je velmi složitý proces. U velkých, nadnárodních firem se touto problematikou často zabývají i samostatné expertní týmy v oddělení managementu rizik – zaměřují se především na stanovení faktorů ovlivňujících výsledky projektu a měřením rizika. Kromě toho dnes existuje také řada menších firem, pro které je management rizik jednou z hlavních náplní jejich podnikání.

Schéma a popis procesu managementu rizik jsou uvedeny v kapitole 3. Pro středně velkou firmu jsou ovšem některé z uvedených procesů v podstatě zbytečné a podobně je tomu i u firmy popisované v této práci. Nikdo se zde například nezabývá tvořením rizikových matic apod. Možná rizika, která mohou na projektu vzniknout, posuzuje ředitel společnosti – každé riziko oceňuje penězi a poté promítá do plánu CF. Vychází přitom z faktu, že rizika ekonomická a technická se dají téměř vždy eliminovat, zatímco právní rizika, jako jsou například úvahy o koupi pozemku, který neleží v zastavitelné oblasti, se nedají vůbec snížit a často tak zcela zabrání realizaci projektu.

V další kapitole 10.2.1 níže je použit způsob stanovení rizika pomocí matic, kde byly pro příklad do této diplomové práce vybrány rizikové faktory s možností vzniku u projektu RD Podolí.

### 10.2.1 Stanovení významnosti rizika pomocí matic

Po prvním sepsání rizik je patrný velký seznam zejména z důvodu nebezpečí absence některého z významných rizik. Dalším krokem je proto seřazení rizik do skupin podle jejich významnosti. Významnost rizika lze stanovit na základě odborného posouzení pomocí matic a grafů pro hodnocení rizik nebo s využitím analýzy citlivosti.

Při odborném posouzení použijeme pro stanovení významnosti rizika:

- pravděpodobnosti výskytu rizika;
- intenzita negativního dopadu při jeho výskytu rizika.

Ke kvantifikaci rizika se možné použít dva přístupy. Jedná se o nepřímý kvalitativní nebo přímý kvantitativní přístup. Kvantitativní přístup zahrnuje použití pravděpodobnostních, statistických a přímých výpočtů. Kvalitativní přístup posuzuje významnosti rizik z pohledu subjektivní kvantifikace a to odhadem, popisem nebo zařazením do určené stupnice.

Pro hodnocení intenzity negativních dopadů a pravděpodobnosti se dají využít různé stupnice. Záleží na tom, které stupnice si odborník, zabývající se posuzováním rizik zvolí. Nejčastěji se jedná o pěti stupňovou stupnici s výkladem uvedeným v tabulkách.

Pravděpodobnost vzniku rizikového faktoru	
Číselná stupnice	Popis
1	Téměř nemožná
2	Výjimečně možná
3	Běžně možná
4	Pravděpodobná
5	Hraničící s jistotou

**Tab. 10-1:** Pravděpodobnost vzniku rizikového faktoru

Intenzita negativního dopadu	
Číselná stupnice	Popis
5	Nepříjemná
4	Velmi významná
3	Významná
2	Drobná
1	Neznamenatelná

**Tab. 10-2:** Intenzita negativního dopadu

### Významnost rizika

Stupeň významnosti rizika ( $R$ ) představuje součin váhy rizikového faktoru ( $v$ ) a rizikovosti proměnné ( $r_p$ ). Významnost rizika tedy vypočteme ze vzorce:

$$R = v \cdot r_p$$

$v$  ... intenzita negativního dopadu

$r_p$  ... pravděpodobnost vzniku [8]

Pro stanovení významnosti rizika byly jako příklad použity rizikové faktory, které by mohly nastat u projektu RD Podolí. Vybrané rizikové faktory:

- (A) Volba nespolehlivého dodavatele
- (B) Hrozba konkurence
- (C) Nezájem o poskytování našich služeb
- (D) Růst cen výrobních faktorů
- (E) Snížení koupě schopnosti obyvatel
- (F) Neúčinná marketingová kampaň

Riziko	Intenzita negativního dopadu	PTS vzniku	Vypočtená	
			hodnota	pořadí
(A) Volba nespolehlivého dodavatele	2	3	6	3
(B) Hrozba konkurence	3	5	15	1
(C) Nezájem o poskytování našich služeb	2	4	8	2
(D) Růst cen výrobních faktorů	1	2	2	5
(E) Snížení koupě schopnosti obyvatel	2	3	6	3
(F) Neúčinná marketingová kampaň	2	2	4	4

**Tab. 10-3:** Výpočet významnosti rizika

Významnost rizikového faktoru lze stanovit vynásobením intenzity negativního dopadu a ohodnocením pravděpodobnosti.

Významnost rizika nabývá, při použití výše uvedených stupnic pro hodnocení, hodnoty od 1 do 25 bodů. Ohodnocení 25 (5 x 5) má nejvýznamnější faktor rizika a ohodnocení 1 (1 x 1) označuje nejméně významný rizikový faktor.

Negativní dopad rizikového faktoru	Pravděpodobnost vzniku rizikového faktoru				
	5	4	3	2	1
5	25	20	15	10	5
4	20	16	12	8	4
3	(B) 15	12	9	6	3
2	10	(C) 8	(A) (E) 6	(F) 4	2
1	5	4	3	(D) 2	1

**Tab. 10-4:** Číselné ohodnocení významnosti faktorů rizika [8]

Významnost faktoru rizika	
Vypočtená hodnota	Popis
1 až 2	Zanedbatelné riziko (akceptovatelné bez zvláštních opatření)
3 až 4	Mírné riziko (akceptovatelné s bezpečnostními opatřeními)
5 až 15	Vážné riziko (opatření nutné přijmout do určitého termínu)
15 až 25	Značné riziko (riziko neakceptovatelné, nutná opatření na jeho eliminaci nebo snížení před započítáním procesu)

**Tab. 10-5:** Významnost faktoru rizika [8]

### 10.2.2 Eliminace rizika

#### A) Volba nespolehlivého dodavatele

Riziko spočívá v především v kvalitě výběru a kvalitě dodavatelů. Toto riziko je běžně možné a jeho dopad na projekt je drobný. V matici významnosti faktoru rizika je zařazeno mezi mírná rizika. Jako protiopatření poslouží podrobná rešerše dodavatelů, důkladné osobní jednání a vyjasnění obchodních podmínek.

#### B) Hrozba konkurence

Toto bylo vyhodnoceno jako největší riziko projektu a spočívá v množství a síle konkurence v okolí naší působnosti. Toto riziko je běžně možné a dopad na projekt je nepřijatelný. V matici významnosti faktoru rizika je zařazeno mezi značná rizika. Protiopatřením bude především snaha dosáhnout vysoké úrovně služeb a také neustálé mapování konkurence a sledování pohybu cen na trhu.



### **C) Nezáměr o poskytování našich služeb**

Nezáměr o poskytování služeb může spočívat v nedostatečné pružnosti reagovat na požadavky a situaci na trhu. Tento bod závisí také na síle a zkušenostech konkurence. Toto riziko je výjimečně možné a dopad na projekt je velmi významný. V matici významnosti faktoru rizika je zařazeno mezi vážná rizika. Jako protiopatření musí firma pružně reagovat na požadavky a mapovat situaci na trhu. Dále bude nutné zvýšení konkurenceschopnosti.

### **D) Růst cen výrobních faktorů**

Toto riziko firma neovlivní, musí s ním však počítat. Toto riziko je pravděpodobné a jeho dopad na projekt je neznatelný. V matici významnosti faktoru rizika je zařazeno mezi mírná rizika. Jako opatření proti tomuto riziku může firma zavést rezervní fond. Po určitou dobu a na určitých (větších) zakázkách může materiál držet na původních cenách. Možností je také snížení obchodní marže ve stejných případech.

### **E) Snížení koupě schopnosti obyvatel**

Tento případ může nastat při plošném zvýšení cen, například vlivem inflace, zvýšení daní či dopadem hospodářské krize. Toto riziko je výjimečně možné a dopad na projekt je významný. V matici významnosti faktoru rizika je zařazeno mezi vážná rizika (na spodní hranici). Pro snížení dopadů tohoto rizika může firma zavést pro zájemce splátkový kalendář a udělat podobná opatření jako u bodu D.

### **F) Neúčinná marketingová kampaň**

Riziko neúčinnosti reklamní propagace firmy je dobré eliminovat průběžným vyhodnocováním marketingové strategie na firemních schůzích a v případě neúspěchu stanovit novou reklamní kampaň, schopnou pružně reagovat na aktuální situaci na trhu. Toto riziko je pravděpodobné a jeho dopad na projekt je neznatelný. V matici významnosti faktoru rizika je zařazeno mezi mírná rizika.

### 10.3 Investiční rozhodování

Jedná se nepochybně o nejdůležitější fázi developerského projektu. Zde se rozhoduje, zda daný projekt podpořit (případně jej podpořit s jistými změnami), či jej zcela zamítnout. Investiční rozhodování představuje významný nástroj, který může přispět k růstu hodnoty firmy. Jednu z nejvýznamnějších rolí hrají finanční cíle, formulované jako dosažení určitého zisku a dosažení rentability vloženého kapitálu (jak již bylo řečeno ve čtvrté kapitole). Ve společnosti popisované v této práci jsou si dobře vědomi důležitosti této fáze, proto při rozhodování o svých investicích postupují velice opatrně. Všechny podklady pro posouzení rentability projektu si zjišťuje a posuzuje sám ředitel společnosti.

V předinvestiční fázi se ve společnosti Kaláb zabývají těmito kroky: [19]

- **identifikace projektu** (projekt = pozemek s pravděpodobnou možností výstavby)
- **due dilligence** <sup>5</sup>
  - **právní** (sousedé, katastr nemovitostí, záplavová oblast, územní plán města)
  - **ekonomická** (plán CF v čase, požadovaná výnosnost, financování od banky, současná hodnota budoucího CF, která by měla být mnohem vyšší než nabízená cena)
  - **technická** (proveditelnost, rychlost, logistika)
- **tvorba marketingové strategie** (pro koho se tvoří, co je jejím předmětem, peníze, propagace) po tomto kroku se opět zkontroluje předchozí due dilligence
- **výsledek due dilligence a marketingové strategie**
  - **negativní** (tehdy pokud plán CF poskytuje nulovou nebo je negativní EVA <sup>6</sup> → odmítnutí projektu)
  - **pozitivní** (nabídka ceny → při akceptaci ceny druhou stranou → koupě)

---

<sup>5</sup> due dilligence je zjišťování různých aspektů investiční příležitosti, které by mohli stát v cestě projektu.

<sup>6</sup> zkratka ekonomické přidané hodnoty (Economic Value Added). Finanční ukazatel, který lze definovat jako rozdíl mezi čistým provozním ziskem a kapitálovými náklady.

Mezi hlavními kritérii, která posuzují předtím, než se pro plánovaný projekt rozhodnou, je kvalita lokality z prodejního hlediska. V tomto případě se hodnotí výše prodejních cen a rychlost prodeje. Zde platí osvědčené pravidlo, že čím větší je vzdálenost plánovaného projektu od centra města, tím se déle a poté levněji prodává. Další hodnotícím kritériem je kvalita lokality z právního hlediska. Zkoumá se územní plán, počítá se koeficient podlahové plochy a celkový možný počet pater budovy. V případě, že se jedná o projekt v Brně, posuzuje se velmi významný výpočet minimálního počtu krytých parkovacích stání. Dále územní rozhodnutí, ze kterého vyplývá, co vše je na pozemku minimálně možné postavit, výrazně usnadňuje rozhodování. V neposlední řadě se dá do kritérií výběru zařadit geologický průzkum na pozemku, kde se má projekt uskutečnit. V tomto případě jsou technicky špatné geologické podmínky vnímány jako jediný problém, všechny další problémy způsobuje posléze projektant. Předběžné náklady stavby odhadují na základě kubických metrů obestavěného prostoru bez zakládání. V případě více pater suterénu, kde dochází k velkým terénním úpravám a je složitější zakládání se jedná o specifitější výpočet.

#### **10.4 Financování developerských projektů**

Způsobů financování investičních projektů existuje mnoho a při uvažování nad zdroji financování je třeba posoudit projekt podle několika kritérií. Mezi nejvýznamnější kritéria patří: odkud se tyto zdroje získávají a kdo je jejich vlastníkem. Ať už zvolíme financování vlastními nebo cizími zdroji, firemní nebo projektové financování (viz Kapitola 5). Vždy je třeba zvážit několik podmínek financování, například dobu a podmínky realizace projektu, včetně splátkového kalendáře, zahájení a předání dodavatelem a doby splácení případného úvěru, což jsou náklady vznikající při financování projektu.

Ve stavební společnosti Kaláb využívají jako zdroj financování svých developerských projektů program od Komerční banky – Developerské financování. Jedná se o financování projektu, jehož cílem musí být stavba nebo koupě nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje. Výhodou tohoto postupu je možnost realizovat finančně náročné investiční akce a tím podpořit rozvoj své podnikatelské činnosti.

Tento způsob financování developerského projektu využili ve firmě u dřívějších projektů již několikrát, a protože jsou s ním spokojeni, byl vybrán i pro projekt RD Podolí. Jediným negativem tohoto postupu je velké množství administrativy s ním spojené (jedná se o složitý proces).

#### ***10.4.1 Informace o možnosti financování developerských projektů.***

##### **Developerské financování je určeno:**

- podnikatelům (fyzickým i právnickým osobám)
  - majícím oprávnění podnikat na území České republiky a aktivně podnikají
  - jejichž daňová povinnost je na území České republiky
  - splňujícím příslušné právní předpisy pro získání úvěru
- obcím, svazkům obcí, krajům, příspěvkovým organizacím zřízeným obcí nebo krajem,
- právnickým osobám založeným obcí nebo krajem

##### **Charakteristika developerského financování:**

- financování projektu, jehož cílem musí být
  - stavba nebo
  - koupě nemovitosti za účelem jejího pronájmu či prodeje
- rozdělení developerských projektů dle využití:
  - komerční – převaha komerčních prostor:
    - podnikatelské parky nebo logistické areály
    - obchodní, hotelové nebo kancelářské komplexy
    - ostatní polyfunkční celky
  - bytové – převaha bytových prostor:
    - bytové komplexy
    - rodinné domy
    - ostatní polyfunkční celky
- pro financování lze využít hypoteční nebo investiční úvěry
- Využití „Běžného účtu pro developerské financování“

---

Informace do kapitoly 10.4.1 pocházejí z webových stránek Komerční banky, a.s. [7]

- umožňuje kontrolu příjmů a výdajů souvisejících výhradně s developerským projektem
- kontrola těchto finančních toků je jistou garancí pro budoucí vlastníky nemovitostí (bytů)

### **Kritéria Developerského projektu:**

- nakoupená nemovitost musí následně projít:
  - modernizací nebo
  - rekonstrukcí
- všechny příjmy vznikající developerským projektem pocházejí z pronájmu nebo prodeje nemovitosti
- Základní druhy developerských projektů:
  - development podnikatelských parků nebo logistických objektů a areálů
  - development obchodních, hotelových nebo kancelářských objektů a komplexů
  - development bytových nebo rodinných domů, či jejich komplexů
  - development polyfunkčních celků

### **Výhody Developerského financování:**

- možnost realizovat finančně náročné investiční akce pro rozvoj podnikatelské činnosti
- zajištění prostřednictvím objektu financování
- vedení speciálního běžného účtu pro developery

### **Developerské financování umožní:**

- financovat rozsáhlé investiční záměry díky možnosti výběru mezi investičním a hypotečním úvěrem
- financovat výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti pro její další využití k podnikání
- financovat nemovitost v kombinaci s hypotečními úvěry zákazníků

### **Jak získat Developerské financování?**

- předložením žádosti o úvěr s následujícími aktuálními dokumenty:

- oprávnění k podnikání
- finanční výkazy a doklady k zajištění úvěru
- podnikatelský záměr se zaměřením na rozpočtové náklady a příjmy
- výhody a nevýhody lokality projektu
- vzor smlouvy o budoucí kupní/nájemní smlouvě

## **10.5 Záznamy a kontrola průběhu prací na staveništi**

### **10.5.1 Stavební deník**

Stavební deník je standardizovaná tiskovina s povahou úředního dokladu. Společně se smlouvou o dílo, uzavíranou mezi investorem a dodavatelem stavby, zajišťuje v celém jejím průběhu dva nejdůležitější dokumenty, jejichž váha se může plně projevit zejména tehdy, dojde-li mezi oběma stranami k případnému soudnímu sporu.

Povinnost vést stavební deník ukládá zákon dodavatelské firmě, tedy zhotoviteli stavby. Deník má průpisnou formu se dvěma kopiemi a kdykoliv do něho nahlížet nebo provádět v něm jakékoliv zápisy mohou pouze oprávněné osoby, tzn. zhotovitel, objednatel, technický dozor investora, projektant v roli autorského dozoru a orgány státního stavebního dohledu.

Stavební deník by se dal nazvat „kronikou“ celého realizačním procesu. Kromě vstupních identifikačních údajů o jednotlivých účastnících stavby obsahuje denní záznamy stavbyvedoucího, počínaje již zápisem o písemném předání staveniště, kdy také začíná pravidelný cyklus kontrolních dnů, až po konečný výsledek přejímkového řízení, kdy investor přebírá od dodavatele hotovou stavbu. Prvním zápisem tedy bude situace na staveništi v okamžiku jeho předání včetně případných stávajících zařízení (studna, provizorní stavba nebo oplocení), následovaná například výsledkem geologického průzkumu, soupisem vzrostlé zeleně, kterou je třeba ochránit, výčtem připojovacích míst inženýrských sítí a samozřejmě zde najdeme také stav vodoměru, elektroměru či plynoměru atd.

Denně pak přibývají záznamy o průběhu stavby (počet pracovníků, pracovní doba, uplatněné pracovní postupy, nasazená technika...). Musí zde být rovněž popsány případné odchylky od projektu (s uvedením osoby, která je schválila), vícepráce a jiné změny. Stavbyvedoucí prostřednictvím deníku také svolává tzv. kontrolní dny, vyzývá technický dozor investora k převzetí zakrývaných konstrukcí, který je před zabudováním přebírá a jejich kvalitní provedení stvrzuje podpisem. Jedná se například

o již zabudované izolace, armatury, prostupy apod. Investor je tímto způsobem zase informován o potřebě včasného výběru zařizovacích předmětů, obkladů apod.

Po kolaudaci přebírá originál deníku od zhotovitele stavby investor. Zákon mu ukládá uložit ho k archivaci po dobu 10 let. Je to především v jeho zájmu, neboť se později mohou objevit skryté vady, na něž se vztahuje pěti- i víceletá záruka, tak jak byla sjednána ve smlouvě o dílo.

### **10.5.2 Kontrolní dny**

Režim kontrolních dnů a povinnost účasti zainteresovaných stran na nich by měly být zakotveny už ve smlouvě o dílo. Kontrolní dny se na projektu RD Podolí konaly ze začátku jednou za 14 dní, později a ve finální části zpravidla jednou za týden. Během tohoto dne se posuzuje, zda práce probíhají v souladu s projektem. Prochází se stavba a kontroluje se dodržování harmonogramu, kvalita prací a veškeré další smluvní podmínky. Pokud se narazí na problém, při kterém si stavbyvedoucí a dělníci nevědí nebo nevěděli rady, snaží se všichni zúčastnění vymyslet to nejlepší řešení, aby nedošlo k případnému zpoždění výstavby.

Pokud by ke zpoždění přece jen došlo, je nutné vytvořit nový harmonogram – přesně od toho dne, ve kterém bylo možné zpoždění zjištěno. Jednodenní zpoždění je v podstatě zanedbatelné. Problém nastává tehdy, zjistí-li se zpoždění týdenní či ještě delší. Takové zpoždění již téměř nelze dohonit a trvá až do konce výstavby projektu. Při novém plánování a tvorbě nového harmonogramu je velmi důležité počítat také s neovlivnitelnými faktory. Takovým faktorem může být například počasí.

Na projektu RD Podolí bylo plánované datum ukončení projektu 30. 11. 2011. Nikdo dopředu nevěděl, zda napadne sníh či bude mrznout, zhotovitelům však pomohl nadprůměrně teplý listopad (zároveň jeden z historicky nejsušších), který přešel v teplotně vysoce nadprůměrný začátek prosince s teplotami i okolo 10°C.

Kontrolních dnů se na projektu RD Podolí zúčastňuje projektant, stavbyvedoucí, stavitel; ze stavební společnosti potom development manager a ředitel. Mezi další zúčastněné patří i technický dozor investora, který vytváří pro stavební firmu Kaláb **zjišťovací protokoly**. Z důvodu možného ovlivnění a požadované tvrdosti na dělníky se jedná o externího pracovníka. Vybraný zjišťovací protokol ke dni 16. 8. 2011 je celý uveden v **Příloze 11**. V tomto protokolu jsou zaznamenány dokončené, právě se provádějící, neprovedené a následující práce na konstrukci a vybavení jednotlivých rodinných domů.

Průměrná délka trvání kontrolního dne není stanovena, na projektu RD Podolí trvala obvykle o něco déle než hodinu (nejméně jednu hodinu a nejdéle čtyři hodiny). Zápis z vybraného kontrolního dne číslo 25, který se uskutečnil 6. 10. 2011, je uveden v *Příloze 12*. Na tomto kontrolním dnu bylo zkontrolováno splnění úkolů z kontrolního dne číslo 24 a následně byly zapsány další práce, které byly na rodinných domech realizovány. Na základě závěrů z předchozích kontrol bylo konstatováno zpoždění sádkartonových prací oproti harmonogramu, a to u domů 1, 3 a 13, dále pak vnitřní obklady, kompletace a také byla dohodnuta následná opatření pro dosažení požadovaného termínového plnění. V dalších krocích bylo všem zúčastněným oznámeno konání příštího kontrolního dne, a to 10. 10. 2011 v 11 hod. na stavbě, se zaměřením na zajištění podkladů pro následné řízení konané den poté a kontrolu realizačních prací pro závěrečnou kontrolní prohlídku dne 14. 10. 2011.

**Zjišťovací protokol ke dni 16.8.2011**

	Zdivo 2.Np	Příčky 1.Np	Schodiště	Věnce 2.Np	Vnitřní kanalizace	Vnitřní vodovod	Elektro	Vnější rozvod plynu	Betonáž štitů	Komíny
RD1	✓	✓	✓	✓	P	P			X	✓
RD2	✓	✓	✓	✓	P	P	P		X	✓
RD3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
RD4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
RD5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
RD6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
RD7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
RD8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
RD9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P	✓	✓	✓
RD10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
RD11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
RD12	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
RD13	✓	✓	N	✓	P					

**P** provádí se  
 ✓ dokončeno  
 X neprovádí se  
 N následuje

**Obrázek 10-3:** Ukázka zjišťovacího protokolu [19]



## 11 ZÁVĚR

Reálnost developerova podnikatelského záměru a jeho obchodní schopnosti se ukáží až úspěšností prodeje developerského projektu. Při realizaci tohoto záměru se čím dál častěji setkáváme s náročnými úkoly, kterým je nutné věnovat patřičnou pozornost. Klíčem k úspěšnému zvládnutí projektu je dobré projektové řízení, které napomáhá společnosti efektivně řídit a zvládat veškeré potřebné úkoly, jako je sledování plánů časového průběhu celého projektu, plánu nákladů a včasné identifikování možných rizik a hrozeb vyplývajících z povahy realizace projektu.

Řízení developerských projektů je velice složitý proces, zahrnující během plánování a realizace spoustu dalších, dílčích procesů. Cílem této práce ovšem nebyl podrobný popis všech těchto subprocesů; soustředili jsme se v ní pouze na ty nejdůležitější a sledovali jejich podobu u developerské firmy Kaláb, spol. s r. o., konkrétně u projektu RD Podolí.

Se shromažďováním potřebných podkladů nebyly větší problémy. Stavební společnost Kaláb, spol. s r.o., autorovi v době, kdy zde vykonával stavební praxi, ochotně poskytla veškeré materiály, a velmi vstřícná byla také development manažerka společnosti.

Hlavním zjištěním autorovy analýzy podkladů a prostředí této stavební společnosti byla zjevná odlišnost firemních postupů od teorie projektového řízení. Ve firmě se nikdo nezabývá sestavením síťového grafu, definováním kritické cesty a ani u jiných procesů nepoužívají metody doporučené v literatuře. To je velmi zajímavé vzhledem k tomu, že se jedná o společnost, která působí na stavebním trhu již řadu let a má s plánováním a realizací developerských projektů mnoho zkušeností. Nápadná a sympatická je především jednoduchost a přehlednost těchto postupů a také skutečnost, že na plánování se podílí jen malý okruh lidí. Pouze v některých případech – například u plánování časových harmonogramů a stanovení významnosti rizika – přinesla práce doporučení jiných postupů, než jaké jsou používány společností Kaláb.

Vedle toho práce nastínila také situaci na developerském trhu v posledních letech. Ukázalo se, že v současné době jsou na trhu v celé ČR desítky projektů s novými byty. Každý si proto může vybrat přesně podle svých představ a preferencí. Práce se poté soustředila především na Brno a region jižní Moravy, a to jak na nabídku kancelářských prostor (kde se ukázalo jednak celorepublikově dobré postavení Brna a jednak klesající neobsazenost těchto prostor), tak na oblast logistiky (kde meziroční srovnání ukázalo

důležitý vzestup, který se dá předpokládat i do budoucnosti z důvodu realizace rozsáhlého projektu na Černovické terase). Ze situace na trhu v posledních deseti letech vyplývá také velký zájem o byty v rodinných domech, který přetrvává i nyní. Jedním z mnoha důvodů může být, že lidé nechtějí vlastnit pouze součást celku, jak tomu je v případě bytu v bytovém domě, ale chtějí mít svůj vlastní dům na svém pozemku, o kterém si mohou sami rozhodovat.

Velkou neznámou však zůstává, jak se bude tento trh vyvíjet v budoucnosti. V současnosti převládá v ČR poptávka po startovacím bydlení. Mladí lidé, kteří nechtějí dále platit nájem, přicházejí s plánem pořídit si vlastní bydlení, a to bez ohledu na krizi a její důsledky. Větší byty však znamenají větší investici a tím pádem i větší rizika, zájem je proto především o byty menší (1+kk či 2+kk), kterých již ve stávajících developerských projektech vesměs příliš mnoho nezůstalo. Na tuto poptávku po startovacím bydlení budou tedy zřejmě developéři reagovat tím, že přijdou s výstavbou nových projektů. Nicméně je třeba si uvědomit, že v ČR a zejména v Praze, jsou již dnes dokončovány stovky až tisíce nových bytů, které hledají kupce a zřejmě je v nejbližší době nenajdou. Příčinou je převážně nereálná cena a také skutečnost, že společnosti, jež tyto byty vlastní, si často mohou dovolit na zájemce čekat. Je proto možné, že pokud budou neustále vznikat nové a nové projekty, mohou následně vzniknout problémy, neboť byty nebude mít kdo koupit a tím developerům zaplatit.

V neposlední řadě se příliš nenaplnilo ani nedávné očekávání developerů, že zvýšení sazby DPH o čtyři procenta počínaje lednem letošního roku prodej bytů výrazně oživí. Ve skutečnosti toto navýšení oživilo trh pouze částečně. Důvodem může být jednak absence silných populačních ročníků potencionálních kupců z minulých let, ale i stále velmi vysoká kupní cena. Ta povede zřejmě k rostoucímu zájmu o nájemní bydlení. Navýšení DPH se promítá bezpochyby do celého stavebního řetězce od výrobců stavebních materiálů přes stavební firmy, developery, banky až po koncového klienta. Otázkou zůstává, zda půjde růst DPH plně na vrub zákazníků, anebo zda jsou stavební firmy a developéři ochotni snížit ještě více prodejní cenu na úkor své ziskové marže.

## 12 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

- 1) *Brno Business, brněnský magazín*, [online] [cit.19.10.2011]. Dostupné z:  
< <http://www.ibrno.cz/business/39488-developersky-trh-v-brnenskem-regionu.html> >
- 2) *Cushman & Wakefield, společnost poskytující servis v průběhu procesu nakládání s nemovitostmi*, [online] [cit.18.11.2011]. Dostupné z:  
<<http://www.cushmanwakefield.com>>
- 3) *Český statistický úřad*, [online] [cit. 6.1.2012]. Dostupné z:  
<<http://czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>>
- 4) *Ekonomické stavby*, [online] [cit.17.11.2011]. Dostupné z:  
<<http://www.developeri.info>>
- 5) FOTR J., SOUČEK I.: *Investiční rozhodování a řízení projektů*, Grada Publishing, Praha 2011, 405 s., ISBN 978-80-247-3293-0
- 6) *Kaláb, stavební společnost spol. s r.o.*, [online] [cit.12.11.2011]. Dostupné z:  
<<http://www.kalab.cz>>
- 7) *Komerční banka, bankovní instituce v ČR*, [online] [cit.27.12.2011].  
Dostupné z: <<http://www.kb.cz>>
- 8) KORYTÁROVÁ, J. *Investování*, elektronická studijní opora pro studijní programy s kombinovanou formou studia, Modul M01, FAST, VUT v Brně, 2009, 130 s.
- 9) *Mediafax, zpravodajská agentura*, [online] [cit.16.11.2011]. Dostupné z:  
<<http://www.mediafax.cz>>
- 10) *MS Office, stránky věnující se produktům společnosti Microsoft*, [online] [cit.4.1.2012]. Dostupné z: < <http://office.lasakovi.com/> >
- 11) NOVÝ, M., NOVÁKOVÁ, J., WALDHANS, M., *Projektové řízení staveb I*, elektronická studijní opora pro studijní programy s kombinovanou formou studia, Modul 01, FAST, VUT v Brně, 2006, 217 s.

- 12) *RD Podolí, webové stránky projektu rodinných domů v Podolí u Brna*, [online] [cit.12.11.2011]. Dostupné z: <<http://www.rd-podoli.cz>>
- 13) *Realit, Magazín o realitním a stavebním trhu*, [online] [cit.12.9.2011]. Dostupné z: <<http://www.realit.cz/vydani/realit-2011-07>>
- 14) ROSENAU, M. D. *Řízení projektů*. Praha: Computer Press, 2000. 344 s. ISBN 80-7226-218-1
- 15) ROUŠAR, I. *Projektové řízení technologických staveb*. Grada Publishing, 2008, 256 s., ISBN 978-80-247-2602-1
- 16) *SFRB, Státní fond rozvoje bydlení*, [online] [cit.12.11.2011]. Dostupné z: <<http://www.sfrb.cz/dokumenty-ke-stazeni/uvery-na-bydleni.html>>
- 17) *Stavební fórum, SF/pb Stavební Fórum published*, [online] [cit.17.11.2011]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz>>
- 18) *Stavíme dům, Informační portál pro stavebníky rodinných domů*, [online] [cit.21.11.2011]. Dostupné z: <<http://www.stavimedum.cz>>
- 19) Téma: *Developerský projekt RD Podolí*, informace a materiály poskytl Ing. Iveta Pilátová, development managerka stavební společnosti Kaláb, spol. s r.o., 7.12.2011
- 20) *ÚRS Praha, společnost zabývající se oblastí oceňování stavební produkce, tvorbou analýz a rozvojů ve stavebnictví a distribucí SW pro tvorbu stavebních rozpočtů a kalkulací*, [online] [cit. 6.1.2012]. Dostupné z: <<http://www.urspraha.cz/cs/cinnost/regionalni-rozvoj>>
- 21) *Wikipedia, otevřená encyklopedie*, [online] [cit.2.1.2012]. Dostupné z: <<http://www.wikipedia.org>>

## 13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

<b>a.s.</b>	Akciová společnost
<b>spol. s r.o.</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>s.r.o.</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>MS</b>	Microsoft
<b>ČSN</b>	Česká státní norma
<b>EN</b>	Evropská norma
<b>ISO</b>	International Organization for Standardization
<b>OHSAS</b>	Mezinárodní specifikace systému bezpečnosti a ochrany zdraví při práci
<b>1.NP</b>	První nadzemní podlaží
<b>2.NP</b>	Druhé nadzemní podlaží
<b>RD</b>	Rodinný dům
<b>ČR</b>	Česká republika
<b>ČSÚ</b>	Český statistický úřad
<b>SF/pb</b>	Stavební fórum Publisher
<b>DPH</b>	Daň z přidané hodnoty
<b>SFRB</b>	Státní fond rozvoje bydlení
<b>kk</b>	Kuchyňský kout
<b>PVC</b>	Polvinylchlorid
<b>KS</b>	Krajský soud
<b>BD</b>	Bytový dům
<b>MU</b>	Mendlova univerzita
<b>VUT</b>	Vysoké učení technické
<b>CF</b>	Cash flow
<b>EVA</b>	Economic Value Added

## 14 SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

### Tabulky:

<b>Tab. 7-1:</b> Výběr ze současných developerských projektů v Brně.....	30
<b>Tab. 7-2:</b> Vývoj ploch kanceláří v Brně k 12/2010.....	33
<b>Tab. 7-3:</b> Vývoj bytové výstavby za 1. pololetí 2011 .....	33
<b>Tab. 7-4:</b> Počet bytů dokončených v ČR v období 2001 – 2010 .....	35
<b>Tab. 7-5:</b> Vývoj cen nemovitostí.....	36
<b>Tab. 7-6:</b> Vývoj tržní ceny standardního bytu v Brně,.....	36
<b>Tab. 7-7:</b> Vývoj průměrné ceny nových bytů.....	37
<b>Tab. 9-1:</b> Seznam referencí za období 2010-2011 .....	51
<b>Tab. 10-1:</b> Pravděpodobnost vzniku rizikového faktoru .....	64
<b>Tab. 10-2:</b> Intenzita negativního dopadu .....	64
<b>Tab. 10-3:</b> Výpočet významnosti rizika .....	65
<b>Tab. 10-4:</b> Číselné ohodnocení významnosti faktorů rizika .....	66
<b>Tab. 10-5:</b> Významnost faktoru rizika.....	66

## **Obrázky:**

<b>Obr. 2-1:</b> Plánování .....	12
<b>Obr. 3-1:</b> Faktory ovlivňující výsledky projektu .....	16
<b>Obr. 3-2:</b> Rozdělení pravděpodobnosti zisku projektu.....	18
<b>Obr. 3-3:</b> Proces managementu rizika .....	18
<b>Obr. 7-1:</b> Podíl bytů v bytových a rodinných domech k prodeji v letech .....	34
<b>Obr. 7-2:</b> Rozmístění nové bytové výstavby 2010 podle obcí .....	35
<b>Obr. 8-1:</b> Situace projektu RD Podolí .....	40
<b>Obr. 8-2:</b> Umístění developerského projektu.....	41
<b>Obr. 8-3:</b> Vizualizace celkového pohledu výstavby .....	41
<b>Obr. 8-4:</b> Vizualizace rodinného domu č. 16.....	42
<b>Obr. 8-5:</b> Půdorysy 1. NP a 2.NP domu č. 16.....	42
<b>Obr. 8-6:</b> Vizualizace rodinného domu č. 5.....	43
<b>Obr. 8-7:</b> Půdorysy 1. NP a 2.NP domu č. 5.....	43
<b>Obr. 9-1:</b> Logo Kaláb – stavební firma, spol. s r.o. ....	50
<b>Obr. 9-2:</b> Kaláb – Stavební firma roku.....	52
<b>Obr. 9-3:</b> Organizační struktura společnosti.....	53
<b>Obr. 10-1:</b> Ganttovo zobrazení časového harmonogramu.....	58
<b>Obr. 10-2:</b> Síťový graf.....	59

## 15 SEZNAM PŘÍLOH

<b>Příloha 1</b>	Vzor žádosti o poskytnutí prostředků SFRB na podporu výstavby nájemních bytů
<b>Příloha 2</b>	Technická zpráva vybraného rodinného domu z projektu RD Podolí
<b>Příloha 3</b>	Návrh na změnu změn záznamem, nový geometrický plán RD Podolí, zpětvzetí, výpis z katastru nemovitostí rozestavěných budov
<b>Příloha 4</b>	Seznam dalších referencí realizovaných staveb společnosti Kaláb, spol. s r.o.
<b>Příloha 5</b>	Vzorová kupní smlouva RD Podolí
<b>Příloha 6</b>	Předávací protokol RD Podolí
<b>Příloha 7</b>	Návrh na vklad-
<b>Příloha 8</b>	Plná moc
<b>Příloha 9</b>	Harmonogram RD Podolí v MS Project
<b>Příloha 10</b>	Harmonogram RD Podolí v MS Excel
<b>Příloha 11</b>	Zjišťovací protokol RD Podolí ze dne 16. 8. 2011
<b>Příloha 12</b>	Zápis z kontrolního dne na RD Podolí č. 25
<b>Příloha 13</b>	Harmonogram detailního postupu dokončení vybraných řemesel
<b>Příloha 14</b>	Souhlas s ohlášením stavby
<b>Příloha 15</b>	Kolaudační souhlas
<b>Příloha 16</b>	Fotodokumentace projektu RD Podolí



## Příloha 1

**Ž Á D O S T**  
o poskytnutí úvěru z prostředků SFRB na podporu  
**VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ**  
na území České republiky dle NV č. 284 / 2011 Sb.

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŽADATELI

#### **A. ŽADATEL JE FYZICKÁ OSOBA/ PODNIKAJÍCÍ FYZICKÁ OSOBA**

Jméno, příjmení	
Obchodní firma - název	
Datum narození/ IČ	
Trvalý pobyt/ sídlo - obec	
Ulice, číslo popisné	
PSČ	
Místo podnikání	
Korespondenční adresa	
Telefonní spojení, fax	
E-mail	
Datová schránka	
Kontaktní osoba (telef.,e-mail)	

#### **B. ŽADATEL JE PRÁVNICKÁ OSOBA**

Obchodní firma – název	
IČ	
Sídlo - obec	
Ulice, číslo popisné	
PSČ	
Statutární orgán žadatele	
Kontaktní osoba	
Místo podnikání	
Korespondenční adresa	
Telefonní spojení, fax	
E-mail	
Datová schránka	
Kontaktní osoba (telef.,e-mail)	

## 2. ÚDAJE O AKCI, NA KTEROU JE ŽÁDÁN ÚVĚR

MÍSTO REALIZACE VÝSTAVBY (kraj, okres, obec, kat.území, parc.č.)			
VÝŠE POŽADOVANÉHO ÚVĚRU v <b>KČ</b> (max.70% výdajů rozhodných pro určení výše úvěru)			
SPLATNOST ÚVĚRU v <b>LETECH</b>			
CELKOVÉ VÝDAJE ROZHODNÉ PRO URČENÍ VÝŠE ÚVĚRU v <b>KČ</b>			
z toho : investiční výdaje			
část ceny pozemku			
část ceny stavby			
POČET NOVĚ VZNIKLÝCH NÁJEMNÍCH BYTŮ		Celkem	z toho upravitelných
	novostavba		
	stavební úpravy		
	nástavba, přístavba		
	stavební úpravy bytů nezpůsobilých k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy		
ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY - třída			
VÝSTAVBA dle §5 (1)písm. <b>a)</b> nebo <b>b)</b> (určení cílové skupiny nájemníků)			
FORMA ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU (navrhované zajištění)			
REALIZACE VÝSTAVBY (od ... do)			
DOBA ČERPÁNÍ ÚVĚRU v <b>MĚSÍCÍCH</b>			

Žadatel prohlašuje, že údaje uvedené v žádosti i v předložených přílohách k žádosti jsou úplné a pravdivé a dává tímto Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) souhlas k ověření pravdivosti jím uváděných údajů.

Žadatel se zavazuje v době posuzování žádosti oznamovat Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) neprodleně změny v údajích uvedených v této žádosti a v jejích přílohách.

Žadatel uděluje Fondu souhlas v souladu s § 11 zákona č. 101/ 2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, aby jeho osobní údaje obsažené v této žádosti a všech dalších předložených materiálech byly Fondem shromážděny a uchovány, případně archivovány po dobu 10 let po ukončení vzájemného obchodního vztahu. Žadatel bere na

vědomí a souhlasí s tím, aby jeho osobní údaje byly zpracovány prostřednictvím firmy CCB – Czech Credit Bureau, a.s. a dále Fondem využity pro vyhodnocení žádosti.

### **Informace o projektu výstavby nájemních bytů**

**(všechny níže uvedené informace mohou být popsány/doloženy na samostatných přílohách - např. výroční zprávou žadatele, vlastníka žadatele apod.)**

**a) Informace k podnikání žadatele, uvedení realizace obdobných projektů**

--

**b) Informace o členech statutárního orgánu nebo odpovědných pracovnících žadatele - praxe v oboru**

--

**c) Údaje o vlastnících žadatele - praxe v oboru, realizace obdobných projektů**

--

**d) Popis výstavby – realizovaného projektu, počet bytů a nebytových jednotek, zajištění realizace připojení na infrastrukturu obce, případná realizace vedlejších staveb jako parkoviště apod.**

--

**e) Informace ke zhotoviteli stavby, technickém dozoru výstavby - realizace obdobných staveb**

--

**f) Údaje ke zdrojům splácení poskytovaného úvěru - předpokládané nájemné u stavěných bytů, výše**

obvyklého nájemného v místě, případně další zdroje splácení úvěru

--

**g) Údaje k potřebě výstavby nájemních bytů v daném místě** - poptávka po nájemním bydlení (žádosti o nájemní bydlení u obce)

--

### **Přílohy k žádosti:**

1. Doklad o vlastnictví pozemku, případně budovy.
2. Doklad o vzniku užívacího vztahu k pozemku a souhlas vlastníka pozemku se stavbou prováděnou nájemcem, pokud bude stavbu provádět žadatel, který má pozemek v dlouhodobém pronájmu.
3. Pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, kterou lze stavební povolení nahradit, certifikát autorizovaného inspektora, ohlášení stavby s vyznačením převzetí stavebním úřadem, souhlas s provedením ohlášené stavby, prohlášení žadatele, že v zákonné lhůtě nebylo stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o zákazu provedení ohlášené stavby, nebo prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.
4. U výstavby podle § 2 písm. b) bodu 4 posudek autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby, znalecký posudek zpracovaný znalcem v oboru pozemní stavby, nebo posudek statika staveb dokládající nezpůsobilost bytového domu k bydlení.
5. Doklad o tom, že zhotovitel stavby má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem.
6. Prohlášení žadatele o tom, že ke dni podání žádosti o úvěr nemá splatný nedoplatek k veřejnému rozpočtu nebo ke zdravotní pojišťovně (k dispozici na internetových stránkách Fondu [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz) ).
7. Prohlášení žadatele o tom, pro které osoby uvedené v § 5 odst. 1 je výstavba určena (k dispozici na internetových stránkách Fondu [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz) ).
8. Prohlášení žadatele, že v době podání žádosti a po dobu 3 let před podáním žádosti není a nebyl v úpadku či likvidaci ani mu úpadek nehrozí, nebyl a není proti žadateli veden výkon rozhodnutí, proti žadateli není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl

odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele nebo pro trestný hospodářský čin nebo trestný čin proti majetku (k dispozici na internetových stránkách Fondu [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz) ).

9. Finanční projekt obsahující rozpočtové náklady na výstavbu nájemních bytů, údaje dokládající cenu pozemku a cenu budovy v případě stavebních úprav (doložené znaleckým oceněním), finanční krytí celkových rozpočtových nákladů včetně předpokládaného úvěru, počet a podlahovou plochu jednotlivých nájemních bytů a podlahovou plochu nebytových prostor.

10. Průvodní zprávu a souhrnnou technickou zprávu s údajem o počtu nájemních bytů a půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech nájemních bytů a vyznačením upravitelných bytů. V případě výstavby dle § 2 písm. b) bodu 1. a 4. Průkaz energetické náročnosti budovy (účinnost od 1.1.2012).

11. Smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby, pokud výstavbu neprovádí sám žadatel.

12. Snímek katastrální mapy s vyznačením záplavového území.

13. Doklady k právní subjektivitě a ekonomické situaci žadatele :

- doklad o oprávnění k podnikání (např. výpis z obchodního či živnostenského rejstříku, popřípadě rejstříku neziskových právnických osob) – neplatí pro obce
- údaje o úvěrech a ostatních závazcích žadatele (vč. poskytnutého ručení), údaje o zajištění závazků žadatele (zástavními právy, blankosměnkami apod.)
- přiznání k dani z příjmů (potvrzené FÚ) za období posledním 3 let existence žadatele, vč. výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy k účetní závěrce, vč. zprávy auditora, pokud byly účetní závěrky ověřeny auditorem
- účetní výkazy ( rozvaha, výkaz zisku a ztráty) do konce posledního účetně uzavřeného čtvrtletí běžného roku (v listinné podobě s podpisem žadatele)
- ekonomické a doplňující údaje v písemné a elektronické podobě podle typu žadatele – soubor s tabulkou/ami, včetně vysvětlivek k vyplnění (k dispozici na internetových stránkách Fondu [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz) ).
- prohlášení žadatele o jeho ekonomických vazbách (ekonomicky spjaté skupině) a o skutečných vlastnících žadatele.

14. Podklady k navržené formě zajištění úvěru (znalecký odhad nemovitosti, v případě úvěrované nemovitosti ocenění výnosovým způsobem).

Přílohy označte dle vzoru : doloženo X

V \_\_\_\_\_

Dne \_\_\_\_\_

---

Podpis/y žadatele/ statutárního orgánu žadatele a otisk razítka (je-li užíváno)

## Příloha 2

### Část technické zprávy vybraného objektu

#### **F.1.1. STAVEBNÍ ČÁST**

##### **1.1. Architektonické a stavebně technické řešení**

##### **1.1.1. Technická zpráva**

###### **a) Účel objektu**

Stavba RD( samostatného – 2x ) pro bytové potřeby – v rámci bytové zástavby Kolonka II – Podolí

###### **b) Zásady architektonického, funkčního, dispozičního a výtvarného řešení a řešení vegetačních úprav okolí objektu, včetně řešení přístupu a užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace**

Pozemek areálu parc.č. 1264/11 a 1264/51-54 se nachází v intravilánu obce v nové uliční zástavbě Kolonka II .

Navržený rodinný dům RD je obdélníkového tvaru rozměrů 10.00x12.00.m o zastavěné ploše 97.65m<sup>2</sup> s úrovní +-0.00=podlaha 1.NP , cca 0.30m nad niveletou navržené dopravně zklidněné komunikace se smíšeným provozem typu D1/20.

Objekt RD je přízemní, nepodsklepený, s obytným podkrovím se sedlovou střechou o sklonu 34°. Objekt je navržen jako 1 bytová jednotka o velikosti 4+kk s propojenou garáží o jednom stání. Výška hřebene střechy je +7.05 m ( hřeben rovnoběžný a kolmý s uliční čarou ).

Vzdálenost objektu RD od hranic pozemku – SZ je 1.50m – stavební uliční čára, na SV straně je 3.70 m od hranice pozemku , na SV straně 3.40m od hranice pozemku

Objekt RD je navržen zděný z keramických tvárnic tl. obvodového zdiva 370mm včetně fasádního zateplovacího systému v tl. min. 80 mm.

Vnitřní nosné zdivo tl.300 mm. Příčky v 1.NP z ker.příčkovek tl.100 a 150 mm, ve 2.NP sádkartonové s jednoduchým opláštěním tl.125mm.

Stropní konstrukce – žebetonová stropní deska tl.200 mm z betonu C20/25 XC1

Střešní rovina je sedlového tvaru o sklonu 33.8°. Střešní konstrukce je navržena systémem tepelné izolace nad krokvemi . Jako krytina je navržena betonová taška Bramac Alpská Classic, odstín cihlově červená.

Okna , venkovní dveře a stěny jsou navrženy plastová 6-ti komorového profilu, zasklená izolačními trojskly. Střešní okna plastová kyvná Roto Standart WDF 4R69E K WD 7/11.

###### **c) Kapacity, užitkové plochy, obestavěné prostory, zastavěné plochy, orientace, osvětlení a oslunění**

Zastavěná plocha	-	objekt RD-2	.....	97.65 m <sup>2</sup>
	-	zpevněné plochy	.....	36.00 m <sup>2</sup>
Obytná plocha			.....	77.10 m <sup>2</sup>
Užitná plocha			.....	148.15 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem			.....	560.00 m <sup>3</sup>

###### **d) Technické a konstrukční řešení objektu, jeho zdůvodnění ve vazbě na užití objektu a jeho požadovanou životnost**

Konstrukčně je stavba RD řešena jako zděný stěnový systém založený na základových pasech, žebeton. stropní konstrukcí a dřevěnou konstrukcí krovu sedlové střechy o sklonu 33.8°.

Střešní krytina – betonová Bramac Alpská Classic osazená v systému Bramactherm

###### **e) Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí a výplní otvorů**

Parametry obalových konstrukcí splňují ČSN 730540 vč. výplní otvorů. . Požadavky normy ČSN Un=1,80 W/m<sup>2</sup>K pro okna, Un=3,50 W/m<sup>2</sup>K pro dveře, Un=0,24 W/m<sup>2</sup>K pro střechy šikmé do 45°, Un=0,30 W/m<sup>2</sup>K pro vnější stěnu atp.

#### **f) Způsob založení objektu s ohledem na výsledky inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu**

Vzhledem k charakteru stavby byl proveden pouze geologický průzkum zemin v podzákladí. Tento byl proveden kopanou sondou do hloubky základové spáry. Závěr je hlinitopísčité půda s předpokládanou únosností 0,18-0,20 MPa, postupně přecházející ve slabě ulehle až ulehle vrstvy s prvky štěrku a štěrkové vrstvy.

### **1.2. Stavebně konstrukční část**

#### **1.2.1. Technická zpráva**

##### **1. Dispoziční řešení**

Hlavní vstup do objektu RD je ze severní strany od komunikace. Ze SZ strany je vjezd do garáže pro 1 stání.

Přes vstupní halu je vstup do chodby se schodištěm ,s chodby je přístup do obývacího pokoje s kuchyňským a jídelním koutem, se vstupní haly je vstup do komory a WC.

Z obývacího pokoje a garáže je přístup na venkovní zahradní terasu

Dvouramenným schodištěm je zajištěn přístup do obytného podkroví. Zde je situována hlavní chodba , z které je přístup do ložnice , dvou pokojů a koupelny s WC. Z ložnice je přístup na venkovní terasu – JZ strana.

##### **2. Zemní práce**

Před vlastním provedením výstavby RD v lokalitě byly provedeny HTU tak,že v prostoru výstavby bloku RD byla provedena úprava terénu na úroveň -0.400 m pro navrženou kótu +/- 0.00=úroveň čisté podlahy 1.NP pro každý RD.

Z úrovně HTU budou vykopány rýhy pro základové pasy pod obvodové a vnitřní nosné stěny přízemí šířky 550-600 mm na úroveň -1.00-1.35m a pro potrubí ležaté kanalizace. Vykopaná zemina ze stavebních rýh bude uložena na pozemku , popřípadě použita na zásypy na JZ straně zástavby.

##### **3. Základy**

Základy provedeny z betonu C 12/15/S2 v šířce 550-600 mm do úrovně -1.00m. Základové pasy jsou přebetonovány ŽB deskou z betonu C 16/20/S2 s KARL sítí (oka 150/150mm, drát Ø 6,3 mm). Pod základovou žbet.deskou je navržen štěrkový podsyp v tl. 100 mm s frakcí 0-32. Po obvodu zákl.pasů je uložena do štěrkového lože odvodňovací drenáž DN100 mm .Do základové spáry bude po obvodě objektu vložena zemní páska FeZn 30/4 vyvedena v rozích RD pro hromosvody a pod pojistkovým rozvaděčem.

##### **4. Svislé konstrukce**

Zdivo obvodové z ker.tvárnice Porotherm 36.5P+D P10 tl.370 mm vč. kompletního zateplovacího fasádního systému např. Baumit tl.min.80 mm , vnitřní nosné zdivo z tvárnice Porotherm 30P+D ( mezi obytnou částí 1.NP a garáží ) , dělicí příčky v 1.NP jsou navrženy z ker.děrovaných příčkových tl.150 a 100mm, dělicí příčky v 2.NP jsou navrženy sádkartonové jednoduše opláštěné požárními deskami tl.12.5mm typu Knauf White tl.125mm s vloženou izolací tl.60mm. Štítové stěny tl.370mm jsou vytaženy 150mm nad hřeben střechy.

V prostoru obývacího pokoje je navržen dvouprůduchový komín systému Schiedel UNI DN200 mm vč. vent. sopouchu rozměrů 360x500mm, na který bude napojen později vnitřní zděný krb s vložkou – tento není standartní součástí provedení RD

Ukončení nosného zdiva je provedeno ztužujícím žel.bet.věncem š.270-320mm z betonu C20/25 jako součást žel.betonové stropní desky. Výztuž je navržena z profilu R10-12 se smykovými třm.R8 popř. E6 á 200 mm.

Nadokenní a naddvevní překlady v 1.NP jsou navrženy rovněž jako součást želbet.stropní konstrukce, jsou dovyztuženy přídatnou nosnou výztuží R12 a zhuštěním smykových třmínků R8 na 100-150 mm.

Žel.betonový věnec a bet.překlady jsou součástí bet.stropní kce a jsou řešeny v části F.1.2. Statika

Překlady nad okenními a dveřními otvory ve 2.NP jsou navrženy keramické systému Porotherm ROP 238/70.

## **5. Vodorovné konstrukce**

Stropní konstrukce nad 1.NP je navržena v úrovni +2.90 m. Je navržena jako žbetonová stropní deska tl.200 mm z betonu C20/25/XC1. Celková tl. stropní konstrukce včetně podlahy je 300 mm. Nad nosnými obvodovými a vnitřními stěnami je deska propojena s žbet. pozedními věnci a nadokenními a naddvevními překlady š.270-320mm o celkové výšce 500mm. Výztuž stropní desky a věnců s překlady bude provázána – je navržena jako oboustranná s profilu R10-12 a ocel.svař.sítí 5-8/100 mm. Ocel. nosné rámy (2xU120+2xU160) krovu budou do stropní konstrukce zakotveny přes ocel.roznášecí plechy P15-25x25cm.

Po obvodu bude stropní kce obezděna věncovkou Porotherm VT8 a zateplena polystyrénem tl.5cm.

Žbet.stropní konstrukce je řešena v části F.1.2.- Statika

## **6. Schodiště**

Pro vstup do podkroví je v prostoru krbu v obývacím pokoji navrženo dvouramenné přímé žel.betonové schodiště o celkem 17 stupních. Celkem schodiště překonává konstrukční výšku +2.90m. Šířka ramene je 950mm, rozměr stupňů 171x280mm. Součástí schodiště je ochranné dřevěné zábradlí výšky 1.00m. Konstrukce schodiště je tvořena žbet.deskou tl.200 mm s nadbetonovanými stupni a dřevěným nášlapem tl.50mm. Nosná deska schodiště je vyztužena profily R12 a oboustrannou OS 8/100 s provázáním s výztuží stropní konstrukce.

Žbet. konstr. schodiště vč.výztuže je řešena v části F.1.2. Statika

## **7.Střešní konstrukce**

Krov je navržen klasický dřevěný sedlového tvaru o sklonu 33.8° s tepelnou izolací nad nosnými krokviemi, které budou z interiéru podkroví viditelné. Veškeré viditelné prvky krovu budou hoblované. Nosné krokve 8/18cm jsou ukotveny na pozednicích 14/12cm kotvených do žel.bet.věnce 270/250 mm a na středních vaznicích rozm.12/20cm. Vaznice jsou podepřeny v místě sádkartonové příčky 2x ocel. rámem s dvěma sloupky 2xU120 a vodorovnou příčl 2xU160, který je kotven přes ocel.plech P15-25x25cm do žbet.stropní konstrukce a zajišťuje vodorovné ztužení krovu. Na koncích jsou vaznice ukotveny v obvodové stěně. Kotvení pozednice do věnce pomocí ocel. pásovin 50x10mm. Pásovina bude ukotvena přes příložky do žbet.věnce stropu.

Krokve osazené po vzdálenosti 840mm jsou opatřeny horním prkenným záklopem o tl.20mm z jednostranně hoblovaných palubek. Na záklop je provedena větotěsná folie Dörken Delta-Vent S Plus paropropustná se samolepícím okrajem a systém kontralatí prof.8/5 a latí prof.5/4cm. Na latě je navržen nadkrokový zateplovací systém BRamachtherm – polystyrénové tvarované desky Bramachtherm tl.180mm. Mezi kontralatě je provedena další vrstva polystyrénu EPS tl.50mm

Jako krytina je použita betonová Bramac Alpská Classic v cihlově červené barvě s uložením na systému Baramachtherm. Výška hřebene +7.05m.



## Příloha 3

### Ukázka výpisu z katastru nemovitostí



#### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2011 13:29:03

Kr.čís.: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583634 Podolí

území: 724254 Podolí u Brna

List vlastnictví: 1231

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

KALÁB - BS, s.r.o., Vídeňská 849/15, Brno-střed -  
Štýřice, 639 00 Brno 39

26950871

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1264/11	488	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/51	3450	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/52	561	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/53	519	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/54	360	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/74	987	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/75	140	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/76	318	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/77	94	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/78	278	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/79	94	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/80	421	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/81	94	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/82	375	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/83	95	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/84	236	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/85	68	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/86	84	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/87	69	zastavěná plocha a nádvoří		
P 1264/88	39	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1264/89	73	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

## Zpětvzetí návrhu

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně  
Katastrální pracoviště Brno-venkov  
Úzká 6/471  
656 77 Brno

V Brně 2.6.2011



### Zpětvzetí návrhu na zápis změn záznamem pod sp.zn. Z-16153/2011-703

Navrhovatel :


**Kaláb – BS, s.r.o.**

Se sídlem Brno, Vídeňská 849/15, PSČ 639 00

IČ: 26950871

*Výpis z obchodního rejstříku majitele nemovitosti, jakož i podpisový vzor jednatele majitele nemovitosti, je založen u tamního KÚ ve zvláštní sbírce. Majitel nemovitostí prohlašuje, že v založených dokumentech nedošlo k žádným změnám a odpovídají platnému stavu.*

Navrhovatel tímto bere zpět návrh na záznam změn zápisem ze dne 6.5.2011 vedeného pod sp.z. Z-16153/2011-703 v plném rozsahu a žádá, aby Katastrální úřad dle tohoto o zpětvzetí návrhu rozhodl.

  
Mgr. Ing. Tomáš Kaláb  
Za Kaláb – BS, s.r.o.  
jednatel

Vyřizuje:  
Ing. Iveta Pilátová  
Tel.: 725 688 312  
e-mail: i.pilatova@kalab.cz

## Návrh na zápis změn

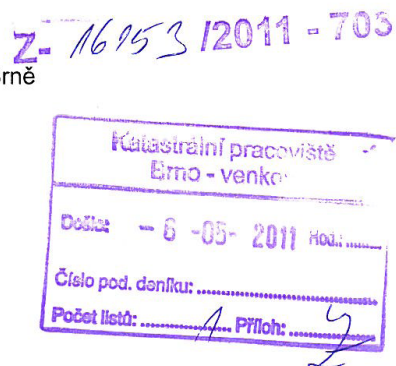
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně  
Katastrální pracoviště Brno-venkov  
Úzká 6/471  
656 77 Brno

V Brně 6.5.2011

Navrhovatel :

**Kaláb – BS, s.r.o.**

Se sídlem Brno, Vídeňská 849/15, PSČ 639 00  
IČ: 26950871



*Výpis z obchodního rejstříku majitele nemovitosti, jakož i podpisový vzor jednatele majitele nemovitosti, je založen u tamního KÚ ve zvláštní sbírce. Majitel nemovitosti prohlašuje, že v založených dokumentech nedošlo k žádným změnám a odpovídají platnému stavu.*

Věc:


**Návrh na zápis změn záznamem**

Na základě předloženého stanoviska navrhovatel žádá a navrhuje změnu kultury pozemku dle přiložených listin.

A současně žádá o zápis nově vytvořených pozemků dle geometrického plánu č. 614-225/2008, který ověřil Ing. Petr Rovný, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, dne 3.9.2008 pod č. 114/2008 a potvrdil Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – venkov dne 11.9.2008 pod č. 2574/2008-703.

Přílohy:

- Územní souhlas č. 68/2011 ze dne 28.4.2011.....1x
- Sdělení a souhlas ze dne 28.4.2011.....1x
- Sdělení ze dne 28.4.2011.....1x
- Geometrický plán č. 614-225/2008 ze dne 3.9.2008.....2x

  
Mgr. Ing. Tomáš Kaláb  
Za Kaláb – BS, s.r.o.

Vyřizuje:

Ing. Iveta Pilátová  
Tel.: 725 688 312  
e-mail: i.pilatova@kalab.cz

# Nový geometrický plán RD Podolí



## Příloha 4

Seznam dalších referencí stavební společnosti Kaláb, spol. s r.o.

<b>Název</b>	<b>Typ stavby</b>	<b>Rok</b>
GOLF BRNO - kongresový sál a wellness	Občanské stavby	2009
Moravská ústředna - administrativní budova	Administrativní budovy	2009
Obnova střech na budově Městských lázní	Občanské stavby	2009
Památník Leoše Janáčka - půdní vestavba	Školská a kulturní zařízení	2009
Vinařství Gotberg	Průmyslové objekty	2009
Výrobna makových náplní	Průmyslové objekty	2009
Zateplení budovy ZŠ Tyršova v Kuřimi	Školská a kulturní zařízení	2009
Administrativní budova ul. Milady Horákové	Administrativní budovy	2008
Gymnázium tř. kpt. Jaroše, Brno	Školská a kulturní zařízení	2008
Letiště přílet	Občanské stavby	2008
Medispol 1. a 2. NP	Administrativní budovy	2008
Modernizace MŠ Rousínov	Školská a kulturní zařízení	2008
Penzion Edisonova	Občanské stavby	2008
Rajhrad klášter - severní křídlo	Školská a kulturní zařízení	2008
Sýpka Těšany	Občanské stavby	2008
Úspory energie ZŠ Rousínov	Školská a kulturní zařízení	2008
Železářství Barták	Administrativní budovy	2008
Areál firmy Oknoservis	Průmyslové objekty	2007
BVV - lávka		2007
Bytové domy Medlánky - M7,M8	Bytová výstavba	2007
Moravská ústředna - výrobní budova	Průmyslové objekty	2007
MZLU v Lednici - rekonstrukce pavilonu D	Školská a kulturní zařízení	2007
N Building - administrativně skladovací objekt	Průmyslové objekty	2007
Polyfunkční dům Soukenická	Bytová výstavba	2007
RD Ostrovačice	Rodinné domy	2007
RD Útěchov	Rodinné domy	2007
RD Žebětín	Rodinné domy	2007
Rekonstrukce domu na Dominikánském náměstí	Administrativní budovy	2007
Úřad pro ochranu hospodářské soutěže	Administrativní budovy	2007
Výstavba školícího střediska - ŽB monolitické konstrukce	Administrativní budovy	2007
Bytový dům Trýbova	Bytová výstavba	2006
Dům chráněného bydlení v Rousínově	Občanské stavby	2006
Golf Jinačovice	Občanské stavby	2006
JKZ Bučovice II. etapa	Průmyslové objekty	2006
Masarykův onkologický ústav - stravovací provoz	Občanské stavby	2006
Medispol - nástavba dvou pater	Administrativní budovy	2006

## Příloha 5

### Vzorový text kupní smlouvy

#### KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ uzavřená podle ust. § 588 a násl. občanského zákoníku

níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi těmito smluvními stranami:

**KALÁB – BS, s.r.o.**

se sídlem Brno, Vídeňská 849/15, PSČ 639 00

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. C, vl. 47744

IČ 26950871

na straně jedné jako prodávající, dále jen jako „prodávající“

a

**Ing. Jan Novák**

r.č. 7812034599

bytem Domažlice, ul. Králova 15, PSČ 599 02

na straně druhé jako kupující, dále jen jako „kupující“

t a k t o :

#### Článek I.

- (1) Prodávající je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
- pozemek p.č. 1264/113 o výměře 95 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří;
  - pozemek p.č. 1264/112 o výměře 362 m<sup>2</sup>, zahrada;
  - budova č.p. 517, rodinný dům, na pozemku p.č. 1264/113
- vše katastrální území Podolí u Brna, dále jen jako „předmět převodu“.

#### Článek II.

- (1) Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu specifikovaný v článku I. odstavec 1 této smlouvy, a to spolu se všemi právy, součástmi a příslušenstvím a kupující předmět převodu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá a zavazuje se za něj zaplatit kupní cenu níže sjednanou.

#### Článek III.

- (1) Celková kupní cena za předmět převodu činí částku .....-Kč včetně DPH (slovy: ..... korun českých)  
z toho:
- za převáděné pozemky částka ..... Kč (slovy: ..... korun českých)
  - za stavbu rodinného domu činí částka ..... Kč včetně DPH (slovy: ..... korun včetně daně z přidané hodnoty)

- (2) Kupní cena za předmětný rodinný dům je členěna následovně:
- kupní cena bez DPH činí částku ..... Kč
  - DPH 10 % tedy činí částku ..... Kč
- (3) Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že celková kupní cena za předmět převodu byla kupujícím v plné výši uhrazena před podpisem této smlouvy.

#### **Článek IV.**

- (1) Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva nájmu ani jiná omezení či právní vady, vyjma:
- zástavního práva ve prospěch Komerční banka, a.s. k zajištění úvěru poskytnutého prodávajícímu ke stavbě. Prodávající se zavazuje zajistit výmaz tohoto zástavního práva z katastru nemovitostí ve lhůtě 120 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy; v případě prodlení se splněním této povinnosti má kupující právo od této smlouvy odstoupit.
  - zástavní právo ve prospěch Komerční banka k zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem splacení kupní ceny za předmět převodu.
- (2) Prodávající prohlašuje, že v nakládání s předmětem převodu není nijak omezen.
- (3) Prodávající dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není předmět převodu předmětem žádného soudního sporu anebo rozhodčího řízení, zejména potom sporu o určení vlastnického práva k předmětu převodu.
- (4) Kupující prohlašuje, že si předmět převodu osobně prohlédl, je srozuměn s jeho stavem a přijímá jej do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází.
- (5) Prodávající poskytuje kupujícímu záruku za jakost stavby předmětného rodinného domu v délce 36 měsíců. U zařizovacích předmětů (zejména: vana, sprchový kout, umyvadlo, klozetová mísa, vodovodní baterie, sifon, vodoměry vody, termostatické hlavice a kalorimetry, koncové prvky elektroinstalace, domácí telefon, kování a zámky dveří, dveřní křídla a obloukové zárubně, svítidla a světelné zdroje, ventilátory, digestoře, koupelnová skříňka), poskytuje však prodávající záruku za jakost v délce 24 měsíců. Záruční doba počíná plynout ode dne předání předmětného rodinného domu kupujícímu.

#### **Článek V.**

- (1) Prodávající předá předmět převodu do držení kupujícího ke dni uzavření této smlouvy.
- (2) O předání a převzetí předmětu převodu bude mezi stranami sepsán zápis, který se všichni účastníci zavazují podepsat. Zápis bude též obsahovat stav měřičů el. energie a jiných médií. Smluvní strany se zavazují vzájemně si vyúčtovat a vyrovnat veškeré dodatečně projevené přeplatky a nedoplatky spojené s užíváním předmětu převodu, to vše k datu fyzického předání a převzetí předmětu převodu.
- (3) Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu přechází na kupující okamžikem protokolárního převzetí předmětu převodu.
- (4) Vlastnictví k předmětu převodu přechází se všemi právy a povinnostmi na kupující vkladem do katastru nemovitostí. Účinky převodu vlastnického práva nastanou povolením vkladu vlastnického práva ke dni podání návrhu na vklad.

- (5) Správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.
- (6) Současně s podpisem této smlouvy účastníci podepisují též návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

#### **Článek VI.**

- (1) Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a rušit pouze písemnou formou.
- (2) Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při řešení případných problémů spojených s provedením vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy. V případě, že katastrální úřad zamítne z jakéhokoli důvodu povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy, zavazují se smluvní strany do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména shodným předmětem koupě a kupní cenou a přitom odstranit případné nedostatky, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu.
- (3) Podpisem této smlouvy pozbývají platnosti veškerá dřívější ujednání a smlouvy ohledně předmětu převodu; zejména zanikají veškeré vzájemné závazky a práva ze smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy č. SBSK/17 ze dne 27. 6. 2011.
- (4) Tato smlouva je vyhotovena v počtu 6 stejnopisů s platností originálu, z nichž po jednom obdrží strana prodávající a strana kupující a \_\_\_\_ stejnopisy/ů jsou určeny pro potřeby řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí; po provedení vkladu obdrží každý z účastníků jedno vyhotovení s vyznačenou doložkou katastrálního úřadu o provedení vkladu.
- (5) Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že smlouvě rozumí a jsou oprávněni se způsobem zde uvedených zavázat, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

**V Brně dne**                     

KALÁB – BS, s.r.o.

.....  
Mgr. Ing. Tomáš Kaláb, jednatel

Ing. Jan Novák



## Příloha 6

### Předávací protokol k rodinnému domu

sepsaný mezi

**KALÁB – BS, s.r.o.**, se sídlem Brno, Vídeňská 849/15, PSČ 639 00, zapsaná v obch. rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 47744, IČ 26950871

dále jen jako „**prodávající**“

a

**Ing. Jan Novák**, r.č. 7812034599, bytem Domažlice, ul. Králova 15, PSČ 599 02

dále jen jako „**kupující**“

v souvislosti s prodejem rodinného domu č.p. **517**, včetně pozemků p.č. **1264/112** a p.č. **1264/113**, vše kat. úz. Podolí u Brna (dále jen „**předmět převodu**“),

podle kupní smlouvy ze dne \_\_\_\_\_

\*\*\*

1/ Prodávající dnešním dnem předává předmět převodu kupujícímu. Kupující předmět převodu dnešním dnem přebírá.

2/ Kupující potvrzuje, že předmět převodu je v dohodnutém stavu včetně všech součástí, příslušenství a vybavení.

3/ Nabyvatel provedl pečlivou kontrolu předmětu převodu a neshledal na něm žádných vad, vyjma těch, které jsou případně zaznamenány v **příloze č. 1** tohoto protokolu.

4/ Stavy měřidel energií:

elektroměr č. 1100158737, stav \_\_\_\_\_

plynoměr č. 2230001, stav \_\_\_\_\_

měřidlo SUV č. 08188429, stav \_\_\_\_\_

5/ Kupující přebírá všechny klíče od předmětu převodu a související dokumentaci, konkrétně:

a/ návody na obsluhu a užívání rodinného domu a zařízení

b/ reklamační řád

c/ klíče od domu ... ks, garáže .... ks, branky ... ks

6/ Kupující potvrzuje, že jsou splněny všechny podmínky pro výplatu kupní ceny prodávajícímu.

7/ Okamžikem sepsání tohoto protokolu přechází na nabyvatele nebezpečí nahodilé zkázy a škod na předmětu převodu. Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že předmět převodu je pojištěn pouze po dobu, po kterou je převodce vlastníkem předmětu převodu.

8/ Kupující potvrzuje, že mu byly předány podklady pro přepis medií : voda – Vodárenská akciová společnost, a.s., elektřina – E.ON Energie, a.s., plyn – RWE – Jihomoravská plynárenská, a.s.

9/ Další zápisy:

.....

V Podolí \_\_\_\_\_

**KALÁB – BS, s.r.o.**

Ing. Iveta Pilátová

**Ing. Jan Novák**

Technické provedení a vybavení	Technický stav	Termín odstranění
		Podpis
<b>1. Elektrické vedení</b> (vypínače, zásuvky, skříň jističe (3x25A))	<i>bez závad</i>	
<b>2. Topení</b> (topná tělesa, termohlavice, plynový kotel, zásobníkový ohřívač vody, podlahové topení)	<i>bez závad</i>	
<b>3. Okna, parapety</b> (okenní rámy, izolační skla, kování, parapety )	<i>bez závad</i>	
<b>4. Malba</b> (stěny, stropy)	<i>bez závad</i>	
<b>5. Podlahy</b> (povrchy, lišty, prahy, sokolíky, přechodové lišty)	<i>bez závad</i>	
<b>6. Schodiště</b> (konstrukce, stupně, povrch, zábradlí)	<i>bez závad</i>	
<b>7. Dveře</b> (zárubně, křídla, prosklení, kliky, kování, utěsnění)	<i>bez závad</i>	
<b>8. Koupelna, WC</b> (obklady, dlažba, zařizovací předměty,)	<i>bez závad</i>	
<b>9. Ostatní interiér</b> (domácí zvonek, telefon. přípojka, kabelová TV, větrací mřížky, vývod na pračku)	<i>bez závad</i>	
<b>10. Obvodový plášť</b> (omítka, sokl, obklady,...)	<i>bez závad</i>	
<b>11. Střešní konstrukce</b> (krytina, okapový systém, větrací hlavice,..)	<i>bez závad</i>	
<b>12. Garáž/Pergola</b>	<i>bez závad</i>	
<b>13. Zpevněné plochy</b> (zadní terasa, vstupní chodník)	<i>bez závad</i>	
<b>14. Ostatní exteriér</b> (stavba pro popelnice, hromosvod, komín, oplocení, zahrada,..)	<i>bez závad</i>	

Poznámky:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**KALÁB – BS, s.r.o.**  
Ing. Iveta Pilátová

**Ing. Jan Novák**

## Příloha 7

**Spolupracující advokáti:**  
JUDr. Radek Adámek  
JUDr. Martin Frimmel, Ph.D.

### **ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. Eliška Chobolová**

Cihlářská 19, 602 00 Brno  
reg. v ČAK pod č. 2204, IČ: 12421316  
tel. 541 242 703, tel./fax.: 541 242 704, 602 729 550  
e-mail: [ak@chobolova.cz](mailto:ak@chobolova.cz)

---

**Koncipienti:**  
Mgr. Martina Čínková  
Mgr. Petr Oliva

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně  
Katastrální pracoviště Brno-venkov  
Úzká 6  
656 77 Brno

V Brně dne \_\_\_\_\_

#### Navrhovatelé:

##### **1/ KALÁB – BS, s.r.o.**

se sídlem Brno, Vídeňská 849/15, PSČ 639 00  
IČ 26950871

zast. **JUDr. Eliškou Chobolovou, advokátkou**, Cihlářská 19, 602 00

- *podpisový vzor jednatele KALÁB – BS, s.r.o. Tomáše Kalába založen do sbírky tamního KÚ dne 3.3.2011, číslo podacího deníku 5309/11*
- *výpis z obchodního rejstříku přiložen k řízení Z-36711/2011, tam obsažené údaje jsou stále aktuální a platné*

*jako převodce na straně jedné*

##### **2/ Ing. Jan Novák**

r.č. 7812034599  
bytem Domažlice, ul. Králova 15, PSČ 599 02

zast. taktéž **JUDr. Eliškou Chobolovou, advokátkou**, Cihlářská 19, 602 00

*jako nabyvatelé na straně druhé*

#### **Návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí**

Přílohy:

- 1) Plná moc za všechny navrhovatele
- 2) Kupní smlouva (5x)

Na základě přiložené kupní smlouvy navrhovatelé žádají a navrhují, aby tamní katastrální úřad povolil a provedl vklad vlastnického práva ve prospěch SJM nabyvatelů.

JUDr. Eliška Chobolová  
advokátka  
z plné moci za všechny navrhovatele

## **Příloha 8**

# **PLNÁ MOC**

Níže podepsaní

**1/ KALÁB – BS, s.r.o.**

se sídlem Brno, Vídeňská 849/15, PSČ 639 00

IČ 26950871

zastoupená jednatelem Mgr. Ing. Tomášem Kalábem

**2/ Ing. Jan Novák**

r.č. 7812034599

bytem Domažlice, ul. Králova 15, PSČ 599 02

### **z m o c ň u j í**

**JUDr. Elišku Chobolovou**, advokátku, Cihlářská 19, 602 00 Brno,

tel. 541242703, 541242704, 602729550,

aby je v plném a neomezeném rozsahu zastupovala v řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to v souvislosti s kupní smlouvou, kterou zmocnitelé vzájemně uzavřeli dne \_\_\_\_\_ ohledně nemovitostí v kat. úz. Podolí u Brna.

Tuto plnou moc udělujeme i jako procesní plnou moc podle správního řádu.

Bereme na vědomí, že zmocněná advokátka je oprávněna ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KALÁB – BS, s.r.o.

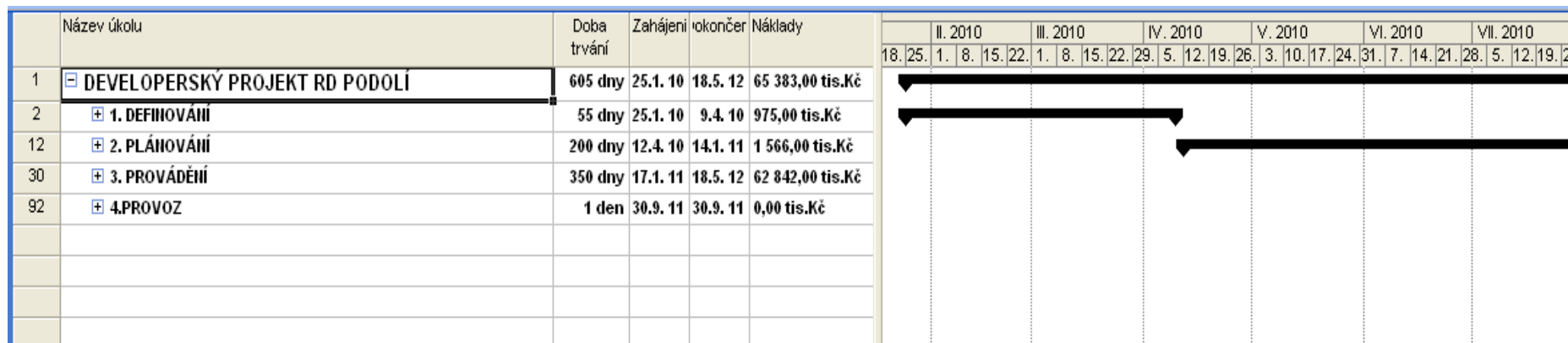
\_\_\_\_\_  
Ing. Jan Novák

Plnou moc přijímám a zmocňuji dále ve stejném rozsahu:

## Příloha 9

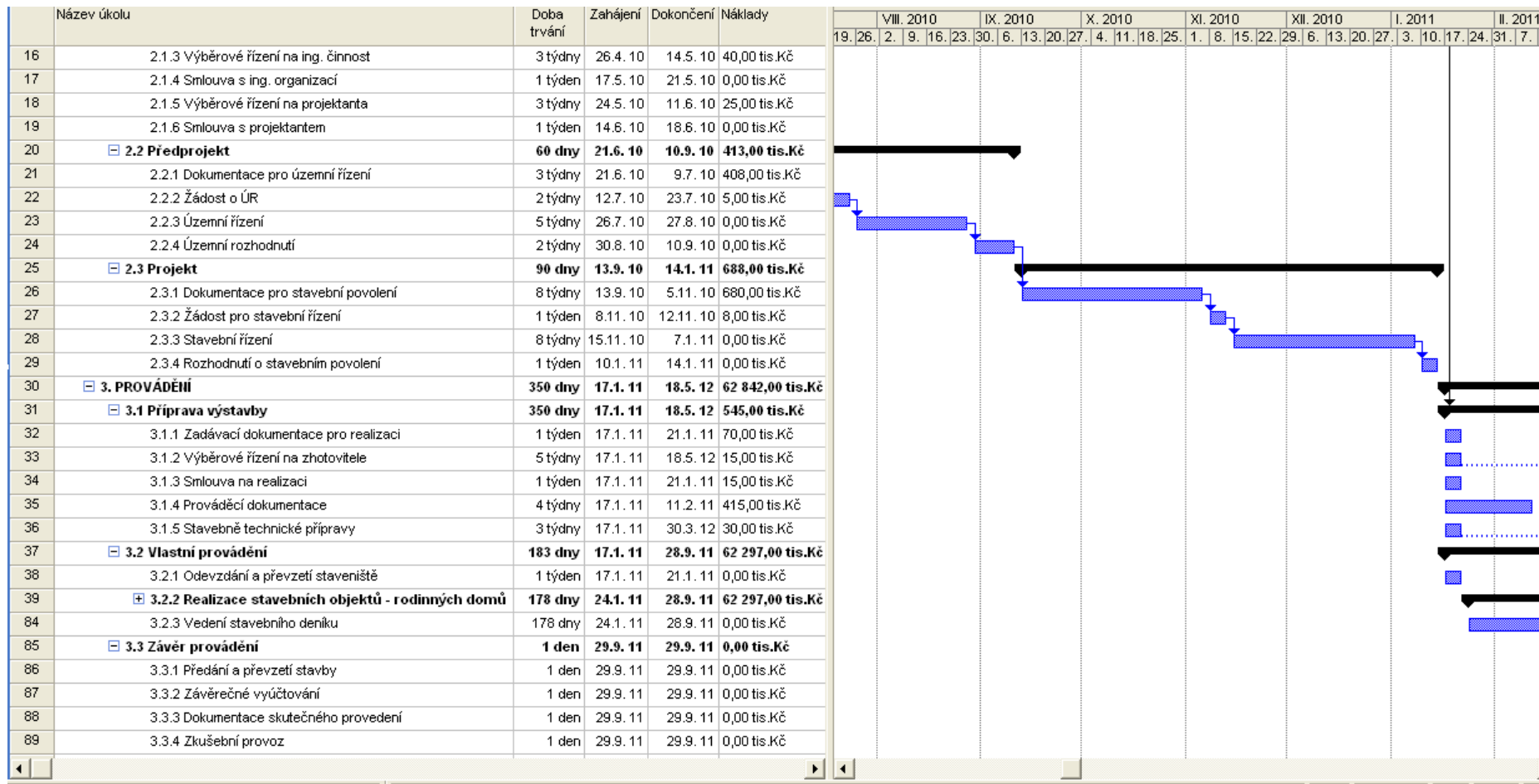
Ukázka možností v MS Project

Náklady zde pouze poukazují na možnost jejich zobrazení v programu a jsou smyšlené.



### Automaticky vygenerovaná legenda

Úkol		Milník		Vnější úkoly	
Rozdělení		Souhrnný		Vnější milník	
Průběh		Souhrn projektu		Konečný termín	



Úkol Milník Vnější úkoly

Rozdělení Souhrnný Vnější milník

Průběh Souhrn projektu Konečný termín

Název úkolu		Doba trvání	Zahájení	ukončení	Náklady																																
						I. 2011	II. 2011	III. 2011	IV. 2011	V. 2011	VI. 2011	VII. 2011	VIII. 2011																								
						3.	10.	17.	24.	31.	7.	14.	21.	28.	7.	14.	21.	28.	4.	11.	18.	25.	2.	9.	16.	23.	30.	6.	13.	20.	27.	4.	11.	18.	25.	1.	8.
1	DEVELOPERSKÝ PROJEKT RD PODOLÍ	605 dny	25.1. 10	18.5. 12	65 383,00 tis.Kč																																
2	1. DEFINOVÁNÍ	55 dny	25.1. 10	9.4. 10	975,00 tis.Kč																																
12	2. PLÁNOVÁNÍ	200 dny	12.4. 10	14.1. 11	1 566,00 tis.Kč																																
30	3. PROVÁDĚNÍ	350 dny	17.1. 11	18.5. 12	62 842,00 tis.Kč																																
31	3.1 Příprava výstavby	350 dny	17.1. 11	18.5. 12	545,00 tis.Kč																																
32	3.1.1 Zadávací dokumentace pro realizaci	1 týden	17.1. 11	21.1. 11	70,00 tis.Kč																																
33	3.1.2 Výběrové řízení na zhotovitele	5 týdnů	17.1. 11	18.5. 12	15,00 tis.Kč																																
34	3.1.3 Smlouva na realizaci	1 týden	17.1. 11	21.1. 11	15,00 tis.Kč																																
35	3.1.4 Prováděcí dokumentace	4 týdnů	17.1. 11	11.2. 11	415,00 tis.Kč																																
36	3.1.5 Stavebně technické přípravy	3 týdnů	17.1. 11	30.3. 12	30,00 tis.Kč																																
37	3.2 Vlastní provádění	183 dny	17.1. 11	28.9. 11	62 297,00 tis.Kč																																
38	3.2.1 Odevzdání a převzetí staveniště	1 týden	17.1. 11	21.1. 11	0,00 tis.Kč																																
39	3.2.2 Realizace stavebních objektů - rodinných domů	178 dny	24.1. 11	28.9. 11	62 297,00 tis.Kč																																
40	Zemní práce	20 dny	31.1. 11	25.2. 11	1 400,00 tis.Kč																																
41	Základy a zvláštní zakládání	30 dny	14.2. 11	25.3. 11	1 500,00 tis.Kč																																
42	Svislé a kompletní konstrukce	48 dny	9.3. 11	13.5. 11	19 500,00 tis.Kč																																
43	Překlady	14 dny	29.3. 11	15.4. 11	1 620,00 tis.Kč																																
44	Sádkartonové konstrukce	25 dny	13.6. 11	15.7. 11	1 210,00 tis.Kč																																
45	Komín	30 dny	4.4. 11	13.5. 11	890,00 tis.Kč																																
46	Sloupy a pilíře, stožáry, stojky	10 dny	28.3. 11	8.4. 11	720,00 tis.Kč																																
47	Stěny a příčky	28 dny	4.4. 11	11.5. 11	2 557,00 tis.Kč																																
48	Stropy a stropní konstrukce	20 dny	4.4. 11	29.4. 11	503,00 tis.Kč																																
49	Ztužující pásy a věnce	10 dny	28.3. 11	8.4. 11	1 736,00 tis.Kč																																
50	Schodiště - vnitřní	20 dny	11.4. 11	6.5. 11	1 362,00 tis.Kč																																
51	Komunikace	110 dny	18.4. 11	16.9. 11	1 843,00 tis.Kč																																
52	Parapety - vnitřní	10 dny	30.5. 11	10.6. 11	301,00 tis.Kč																																
53	Úpravy povrchů vnitřní	38 dny	18.5. 11	8.7. 11	2 263,00 tis.Kč																																
54	Úpravy povrchů vnější	35 dny	13.6. 11	29.7. 11	907,00 tis.Kč																																
55	Podlahy a podlahové konstrukce	45 dny	6.6. 11	5.8. 11	502,00 tis.Kč																																
56	Lešení a stavební výtahy	70 dny	18.4. 11	22.7. 11	468,00 tis.Kč																																

Úkol  Milník  Vnější úkoly   
 Rozdělení  Souhrnný  Vnější milník   
 Průběh  Souhrn projektu  Konečný termín 

**KALÁB**



# Příloha 11

## Zjišťovací protokol ke dni 16.8.2011

	Zdivo 2NP	Přčky 1NP	Schodiště	Vánc 2.NP	Vnitřní kanalizace	Vnitřní vodovod	Elektro	Vnější rozvod plynu	Bebnáz štítů	Komíny	Okna	Krov	Sřešní plášť	Laťování	Parapety	Balkon zdivo	Pozednice	Geberit 1.NP	Zazděný geberit	Topení Podlahové Rozvody	Podlaha Anhydrit	Vnitřní Omítky	Fasáda	SDK přčky	Akumulační Jímka
RD1	√	√	√	√	P	P			X	√	√	√	√	√	√	X	√	√							√
RD2	√	√	√	√	P	P	P		X	√	√	√	√	√	√	X	√	√							√
RD3	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	√	√	X	√	√		√	P				√
RD4	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	√	√	X	√	√		√	P				√
RD5	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	P	√	X	√	√	√	√	P				√
RD6	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	P	√	X	√	√	√			P			√
RD7	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	P	√	X	√	√	√	√	√	P			√
RD8	√	√	√	√	√	√	√	√	X	√	√	√	√	P	√	X	√	√	√	√	√				√
RD9	√	√	√	√	√	√	P	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	N	N				
RD10	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P			√
RD11	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P	
RD12	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P	
RD13	√	√	N	√	P						√	√	P	N			√								
RD14	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P	
RD15	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P	√
RD16	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P		P
RD17	√	√	√	√	√	√	P	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	N	N		P		√
RD18	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P		
RD19	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	P	P		
RD20	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√				
RD21	√	√	√	√	√	√	P	P	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		N				

P provádí se  
 √ dokončeno  
 X neprovádí se  
 N následuje

## Příloha 12

### Zápis z KD č.25

**Akce** : „Rodinné domy v Podolí u Brna“

**Datum** : 6.10.2011

**Přítomni** : prezenční listina

**projednáno** :

1. Kontrola úkolů z KD č.24:

- Bod 23/3 – vypouští se, aktuální stav uveden v bodě 25/3
- Bod 23/4 – vypouští se
- Bod 23/6 – obratiště pro automobil u RD 13 bude řešen s Topstav-zůstává
- Bod 24/4 – vypouští se
- Bod 24/5 – naměřená vlhkost podest 2-5%, nebude mít vliv na dokončení schodiště a zábradlí
- Bod 24/6 – dokončení veřejných ploch ke kolaudaci komunikace bude provedeno

2. Realizační práce:

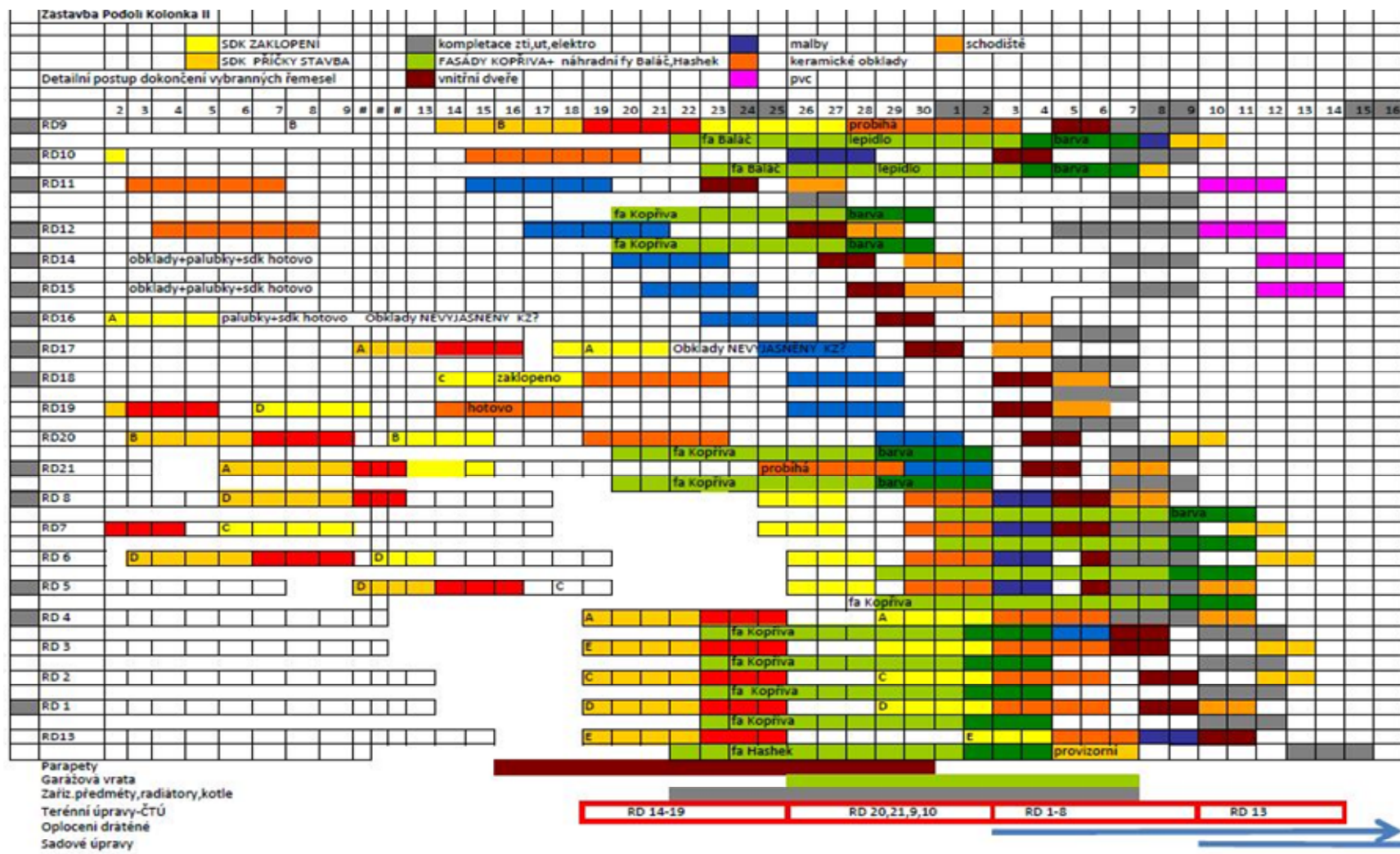
- Hotové činnosti: zdivo 2.NP, příčky 1.NP, věnce 2.NP, okna, krovy, pozednice, betonáž štítů, střešní plášť, balkonové zdivo, geberit 1.NP, zazděný geberit 1.NP, geberit 2.NP, podlahy anhydrit, vnější rozvod plynu, vnitřní kanalizace před SDK, vnitřní vodovod před SDK, elektro před SDK, parapety příprava, rozvaděč-osazení, schodiště, laťování, omítky finish
- Vnitřní kanalizace po SDK provedena u všech RD mimo RD 13
- Vnitřní vodovod po SDK proveden u všech RD mimo RD 13
- Elektro instalace po SDK provedena u všech RD mimo ŘRD 1,2, RD 13, uskutečňuje se ŘRD 3-7, RD 9,10
- Hromosvody provedeny u RD 14-21
- Komíny provedeny u všech RD mimo RD 13
- Vnější rozvod plynu proveden u všech RD mimo RD 13, 17
- Střešní okna provedena u všech RD
- Oplechování provedeno u ŘRD 1,2, RD 11-21, uskutečňuje se u ŘRD 3,4, RD 9,10
- Střešní tašky položeny u ŘRD 1,2, RD 13-21, uskutečňuje se u ŘRD 3,4, RD 11,12
- Zazděný geberit 2.NP provedeny u všech RD mimo RD 17
- Omítky-finish provedeny u všech RD mimo RD 8
- Fasáda EPS je provedena u ŘRD 1-4, RD 9-21, uskutečňuje se u ŘRD 5-8
- Fasáda finál provedena u RD 14-21, uskutečňuje se u RD 9-13
- SDK záklop proveden u ŘRD 3-8, RD 9-12,14-16, 18-21, uskutečňuje se u ŘRD 1,2, RD 17

- Akumulační jímka provedena u všech RD mimo RD 9,20, kde se uskutečňuje
- Obklady vnitřní provedeny u RD 10-12,14-15,19,20, uskutečňují se u ŘRD 2,5,8,RD 9,10,16,18,21
- Dlažba garáž provedena u RD 9-12, 14-21
- Dlažba předsíň provedena u RD 8 -12,14-16,18-20
- Obklady kamenem jsou provedeny u RD 14,15,18,19, uskutečňují se u RD 16,17
- Parapety - osazení provedeno u všech RD, mimo RD 17
- Výmalba provedena u RD 11,12,14,15, uskutečňuje se u RD 16
- Topná tělesa provedena u RD 11,12,14,15,18-21,se uskutečňují u RD 16
- Zařizovací provedeny u RD 11,12,14
- Venkovní terasa provedena u RD 14, uskutečňuje se u RD 15-17
- Dlážděné vjezdy jsou provedeny u RD 11,12,14-19, uskutečňují se u ŘRD 1-8, RD 20-21
- Podlahy finál provedeny u RD 11, uskutečňují se u RD 12,14,15
- Vnitřní dveře osazený u RD 11,12,14,15, uskutečňují se u RD 18
- Schodiště nášlap provedeny u RD 11,15, uskutečňují se u RD12
- Kotel osazen u RD 9,11,12,14-21
- Dlažba za domem provedena u RD 14, uskutečňuje se u RD 15-17

3. Na základě závěrů kontroly ze dne 4.10. a 6.9. bylo konstatováno, že ve skluzu oproti HMG. jsou především práce SDK (ŘRD 1-3, RD 13), vnitřní obklady, kompletace. Bylo dohodnuto, že vedení stavby znovu provede koordinaci s profesem v prodlení, a to ihned 6.9. s následnými opatřeními pro dosažení požadovaného termínového plnění.
4. Předpokládá se, že geometrický plán, potřebný k řízení o předčasném užívání „Komunikace Kolonka II-Podolí“, by měl zahrnovat pod jednou položkou plochu komunikace a veřejnou plochu.
5. K datu provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby bude dokončen plot na straně pozemků pí Markové.
6. Návoz ornice na pozemky RD bude zahájen 7.10. , ke kolaudaci bude dokladována „Kniha ornice“.
7. Příští KD č. 26 se uskuteční 10.10. 2011 v 11:00 na stavbě, se zaměřením na zajištění podkladů pro následné řízení 11.10. a kontrolu plnění realizačních prací pro závěrečnou kontrolní prohlídku stavby dne 14.10.2011.

Zapsal : Demel

## Příloha 13



## Příloha 14

Souhlas s ohlášením stavby

**M ě s t s k ý ú ř a d Š l a p a n i c e**  
pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno  
**ODBOR VÝSTAVBY**  
stavební úřad

Č.j.: OV/14246-09/772-2009/ZEM

**Oprávněná úřední osoba:** Ing. Milada Zemanová

Telefon: 533 304 551, e-mail.: zemanova@slapanice.cz

Brno, dne 24. dubna 2009

**S O U H L A S**  
**S OHLÁŠENÍM STAVBY**

Dne 1.4.2009 ohlásila společnost KALÁB - stavební firma, spol.s r.o., IČ 49436589, Vídeňská č.p.849/15, Brno zastoupena zplnomocněným zástupcem společností PROFISTAV TEAM, s.r.o., Novosady č.p.1149/73, 594 01 Velké Meziříčí stavbu řadového rodinného domu ŘRD-1 na pozemku parc. č. 1264/51, 1264/52 v k. ú. Podolí u Brna .

Odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen "stavební zákon") vydává

**s o u h l a s**

podle § 106 odst. 1 stavebního zákona s provedením stavby jako souboru staveb:

**SO 01 řadový rodinný dům ŘRD 1** obdélníkového tvaru max. půdorysných rozměrů 12,00 x 7,10 m (zastavěná plocha 75,50 m<sup>2</sup>), o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou výšky hřebene + 8.05 m od ± 0,00 = 237,30 m n.m určené čistou podlahou 1. NP vč. vnitřních instalací ZTI, ÚT, elektroinstalace, plynoinstalace.

**Stavba obsahuje:**

přízemí – vstupní hala, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž, technická místnost, terasa, kryté parkovací stání

podkroví – chodba, 3 pokoje, koupelna s WC

vjezd

oplocení

přípojka NN kabelová

**SO 06 přípojka dešťové kanalizace**

**SO 07 přípojka splaškové kanalizace**

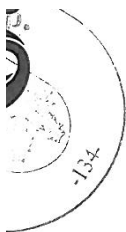
**SO 08 vodovodní přípojka**

**SO 09 plynovodní přípojka**

**na pozemcích parc. č. 1264/52, 1264/51 v k. ú. Podolí u Brna** (dle situačního výkresu C1 pozemek označený č. 1264/60, 1264/51) tak, jak je ověřena v předložené projektové dokumentaci.

## Příloha 15

Kolaudační souhlas



**Městský úřad Šlapanice**  
pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno  
**ODBOR VÝSTAVBY**  
stavební úřad

Č. j.: OV/38405-11/1723-2011/ZEM

**Oprávněná úřední osoba:** Ing. Milada Zemanová

Tel.: 533304551, e-mail.: zemanova@slapanice.cz

Brno, dne 18. října 2011

Stavebník:

KALÁB - BS, s.r.o., IČ 26950871, Vídeňská 15, 639 00 Brno 39

### KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Dne 21.9.2011 podala společnost KALÁB - BS, s.r.o., IČ 26950871, Vídeňská 15, 639 00 Brno 39 žádost o vydání kolaudačního souhlasu, jehož předmětem je stavba: rodinný dům, zpevněné plochy, přípojky na pozemku: parc. č. 1264/52, 1264/51 v k. ú. Podolí u Brna, která byla provedena dle ohlášení vydaném dne 24.4.2009 pod č.j. OV/14246-09/772-2009/ZEM.

Po přezkoumání žádosti a na základě výsledků provedené závěrečné kontrolní prohlídky stavby odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona

#### **povoluje užívání**

stavby - **rodinný dům** vč. vjezdu, zpevněných ploch, oplocení, přípojky NN kabelová, dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, vodovodní, plynovodní **na pozemku parc. č. 1264/103, 1264/102 v k. ú. Podolí u Brna.**

#### **Stavba obsahuje:**

přízemí – vstupní hala, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž, technická místnost, terasa, kryté parkovací stání

podkroví – chodba, 3 pokoje, koupelna s WC

#### **Odůvodnění:**

Dne 21.9.2011 podala společnost KALÁB - BS, s.r.o., IČ 26950871, Vídeňská 15, 639 00 Brno žádost o kolaudační souhlas na výše uvedenou stavbu. Stavební úřad provedl dne 14.10.2011 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání a shledal též, že její skutečné provedení a užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Bezpečné užívání stavebník prokázal provedením předepsaných zkoušek a předložením předepsaných dokladů.



## Příloha 16

### Fotodokumentace průběhu výstavby a ukázka interiérů

